

Erstellungsdatum: 12.08.2018
Gutachten Nr.: 2018/Rev04
Unser Zeichen: VAL/FH

Gutachten

über den Verkehrswert (im Sinne des §194 Baugesetzbuch und ImmoWertV 2010) für das mit einem Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss sowie Garagen und Stellplätzen bebauten Grundstück in

72076 Tübingen, Musterweg 999

Grundbuch von Tübingen, Blatt Nr. 100, Flurstück Nr. 346/9



Der Verkehrswert des mit einem Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss sowie Garagen und Stellplätze sowie mit einem Wohnungsrecht belastete Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag)

23.04.2018 ermittelt mit

1.724.000,00 €

(in Worten: einmillionsiebenhundertvierundzwanzigtausend Euro)

(Der ermittelte Verkehrswert entspricht ca. 1.874,00 €/m² WFL/NFL)

Auftraggeber:

Hans & Susanne Mustermann

Auftragnehmer:

Frank Haseloh
Dekra zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung D1 / D2

Herforder Str. 53

32545 Bad Oeynhausen

Tel. 05731 - 21001

e-Mail: info@immobilien-nagel.de

Ausfertigung 1 von 2:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 127 Seiten (inkl. Anlagen). Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv des erstellenden Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Zusammenfassung der Ergebnisse | 6 |
| 2. | Vorbemerkung / allgemeine Angaben | 7 |
| 2.1 | Objekt, Auftraggeber / Eigentümer, Auftrag und Zweck des Gutachtens | 7 |
| 2.2 | Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag | 8 |
| 2.3 | Grundbuch- und Katasterangaben | 8 |
| 2.4 | Grundlagen der Wertermittlung | 11 |
| 3. | Beschreibung des Grundstücks | 15 |
| 3.1 | Makrolage und Demografie / Einwohner / geografische Lage | 15 |
| 3.2 | Klima | 15 |
| 3.3 | Anbindung | 16 |
| 3.4 | Grunddaten | 17 |
| 3.5 | Entfernungen | 18 |
| 3.6 | Bevölkerung | 18 |
| 3.7 | Mikrolage | 24 |
| 3.8 | Infrastruktur | 24 |
| 3.9 | Stadtgeschichte | 24 |
| 3.10 | Grundstückbeschreibung | 25 |
| 3.11 | Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungszustand | 25 |
| 3.12 | Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt | 26 |
| 3.13 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 31 |
| 4. | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 32 |
| 4.1 | Vorbemerkung | 32 |
| 4.2 | Gebäude | 33 |
| 4.3 | Konstruktion und Ausstattungsmerkmale | 34 |
| 4.4 | Bauzustand und Beurteilung des Objektes | 36 |
| 4.5 | Flächen und sonstige Kennzahlen | 37 |
| 4.6 | Tabellarische Zusammenfassung der Grundstückmerkmale (§§ 5 – 6 ImmoWertV) | 39 |

| | | |
|------|---|----|
| 5. | Ermittlung des Verkehrswertes | 41 |
| 5.1 | Ermittlung des Verkehrswertes | 41 |
| 5.2 | Verfahrenswahl | 42 |
| 5.3 | Zu den herangezogenen Verfahren | 43 |
| 5.4 | Bodenwertermittlung gem. § 15 – 16 ImmoWertV | 46 |
| 5.5 | Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV | 51 |
| 5.6 | besonders zu veranschlagende Bauteile / besondere Einrichtungen | 57 |
| 5.7 | Gesamtnutzungsdauer - § 23 ImmoWertV | 59 |
| 5.8 | Restnutzungsdauer - § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV | 60 |
| 5.9 | Modernisierung / Modernisierungsgrad | 61 |
| 5.10 | Alterswertminderung - § 23 ImmoWertV | 65 |
| 5.11 | Fiktives Baujahr | 66 |
| 5.12 | Außenanlagen - § 21 Abs. 3 ImmoWertV | 66 |
| 5.13 | Sachwertfaktor | 67 |
| 5.14 | Sachwertberechnung | 68 |
| 5.16 | Ertragswertermittlung gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV | 72 |
| 5.17 | Ertragswertberechnung | 81 |
| 5.18 | Vergleichswertermittlung gem. § 15 ImmoWertV | 82 |
| 5.19 | Ermittlung des Wohnungsrechtes | 83 |
| 5.20 | Verkehrswert | 85 |
| 5.21 | Plausibilisierung | 86 |
| 6. | Schlussklärung | 87 |

| | |
|---|-----|
| 7. Anlagenverzeichnis..... | 88 |
| Anlage 1: Lagepläne zum Wertermittlungsobjekt..... | 89 |
| Anlage 2: Fotodokumentation des Ortstermins am 28.06.2018..... | 91 |
| Anlage 3: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Tübingen vom 22.04.2018..... | 111 |
| Anlage 4: Flurkartenauszug vom 22.04.2018..... | 112 |
| Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Tübingen..... | 113 |
| Anlage 6: Informationen zum Flächennutzungsplan..... | 114 |
| Anlage 7: Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs..... | 114 |
| Anlage 8: Bauzeichnungen..... | 115 |
| Anlage 9: Mietspiegel der Stadt Tübingen..... | 120 |
| Anlage 10: Tabelle a/b - Feststellung der Basis-Nettomiete..... | 121 |
| Anlage 11: Tabelle 1a - Basis Nettomiete..... | 122 |
| Anlage 12: Tabelle 1b – Basis Nettomiete..... | 123 |
| Anlage 13: Tabelle 2 - Zu- und Abschläge..... | 124 |
| Anlage 14: Berechnung der Energiepunktezahl..... | 125 |
| Anlage 15: Wohnlageneinordnungskatalog..... | 126 |

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

| | |
|--|----------------------|
| Ergebnis der Verkehrswertermittlung zum Wertermittlungsstichtag | |
| Ergebnis der Bodenwertermittlung | 497.686,00 € |
| Ergebnis der Sachwertermittlung | 1.844.000,- € |
| Ergebnis der Ertragswertermittlung | 1.724.000,- € |
| Rohertragsvervielfältiger (Marktwert / Rohertrag) | 13,53 |
| Reinertragsvervielfältiger (Marktwert / Reinertrag) | 15,85 |

2. Vorbemerkung / allgemeine Angaben

Nach §194 des Baugesetzbuches wird: „Der Verkehrswert (Marktwert) (...) 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.“

Grundlage dieses Gutachten sind die derzeit gültige Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010, die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 10.06.2006 (sofern in Teilen nicht ersetzt); die Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) und die Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014. Die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 und die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 kommen ebenfalls zur Anwendung, da seitens des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitete, richtlinienkonforme Wertermittlungsdaten zur Verfügung stehen.

2.1 Objekt, Auftraggeber / Eigentümer, Auftrag und Zweck des Gutachtens

Bewertungsgegenständlich ist das mit einem Bürogebäude (Büro und 3 Wohnungen) sowie Garagen und KFZ-Stellplätzen bebaute Grundstück, Musterweg 999 in 72076 Tübingen. Auftraggeber sind die Grundstückseigentümer Hans & Susanne Mustermann wohnhaft in ... (anonymisiert). Die Beauftragung zur Erstellung des folgenden Verkehrswertgutachtens gemäß ImmoWertV 2010 sowie den Wert des Wohnungsrechtes für den Berechtigten und den Marktwert des mit dem Wohnungsrechts belasteten Grundstücks im Rahmen einer Verkaufsabsicht erfolgte per email durch Sachverständigenvertrag vom 26.06.2018 und stellt somit das Auftragsdatum dar.

2.2 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Laut § 3 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag „der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht“ und nach §4 Abs. 1 ist der Qualitätsstichtag „der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist“.

Als **Wertermittlungsstichtag**, auf den sich sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen, wurde der 23. April 2018 schriftlich vereinbart. Der Auftraggeber bestätigt, dass der vorgefundene Objektzustand am Ortstermin demjenigen des vereinbarten Wertermittlungsstichtages entspricht. Insofern entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

2.3 Grundbuch- und Katasterangaben

2.3.1 Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster gibt Aufschluss über tatsächlich gegebene Verhältnisse wie Lage, Größe und Art der Nutzung von Grundstücken. Das Grundbuch dient als ergänzender Nachweis über weitere bestehende Verhältnisse wie Eigentum oder finanzielle Belastungen, wobei es sich in der Bezeichnung und Darstellung der Grundstücke wiederum auf das Liegenschaftskataster bezieht.

Die Grundstückgröße gemäß dem Liegenschaftskataster beträgt **603 m²**. Dieser Wert geht somit maßgeblich in die Verkehrswertermittlung ein.

2.3.2 Grundbuch

| | | |
|--|--|--|
| Grundbuchbezeichnung gemäß Grundbuchauszug des Amtsgerichts Tübingen vom 22.04.2018 | Grundbuch von: | Tübingen |
| | Blatt: | 100 |
| Bestandsverzeichnis | Laufende Nr.: | 1 |
| | Gemarkung: | Tübingen |
| | Flurstück Nr.: | 346/9 |
| | Wirtschaft / Lage: | Gebäude und Freifläche, Musterweg 999 |
| | Grundstücksgröße: | 603 m ² |
| Abteilung I | Laufende Nr.: | 1 |
| | Eigentümer: | Susanne Mustermann, geb. am XX.XX.XXXX – zu ½ Anteil – Hans Mustermann, geb. am XX.XX.XXX – zu ½ Anteil |
| Abteilung II | Lasten und Beschränkungen: | Ein an das Leben zweier Personen (vgl. Abt. II des Grundbuches) gebundenes Wohnungsrecht an der Wohnung Nr. 1. Im DG sowie an einen KFZ-Stellplatz |
| Abteilung III | Hypotheken, Grundschulden Rentenschulden | Buchgrundschuld in Höhe von DM 2.500.000.000 zugunsten der Dresdner Bank AG, Stuttgart. |

2.3.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung – diese wird im Rahmen dieses Gutachtens als eine fiktive Ortsbesichtigung beschrieben – fand am 28.06.2018 ab ca. 14.00 Uhr auf dem zu bewertenden Grundstück statt und wurde um ca. 16.15 Uhr abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss sowie mehreren Garagen voll vermietet.

Leerstände oder Mietrückstände gibt es zum Wertermittlungsstichtag keine.

Teilnehmende Personen waren:

| | Name | Funktion | Adresse, Tel. | Dauer |
|----|--|------------------|---|--------|
| 1. | Frau Susanne Mustermann, Herr Hans Mustermann | Auftraggeber | anonymisiert | gesamt |
| 2. | Herr Frank Haseloh | Sachverständiger | Herforder Str. 53, 32545 Bad Oeynhausen | gesamt |

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin vollumfänglich in Augenschein genommen werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung herrschte bewölkt, trockenes Sommerwetter mit einer geschätzten Außentemperatur von ca. 23 Grad Celsius. Die Besichtigungsverhältnisse waren in den Innen- und Außenbereichen gut. Erforderliche Objektinformationen, die nicht aus den von der Eigentümerin bei der Ortsbesichtigung überreichten Unterlagen hervorgingen, wurden bei der Begehung abgefragt. Im Rahmen des Ortstermins wurde eine fotografische Dokumentation der gesichteten Einzelheiten digital erstellt und ein repräsentativer Auszug diesem Gutachten (fiktiv) beigefügt.

2.4 Grundlagen der Wertermittlung

2.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl., I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) geändert worden ist.

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR 2006 Wertermittlungsrichtlinien, Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (soweit nicht in Teilen ersetzt)

SW-RL Sachwertrichtlinie, Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 in der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit

BRW-RL Bodenrichtwertrichtlinie, Richtlinie zur Ermittlung von Bodenwerten vom 11. Januar 2011, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit

VW-RL Vergleichswertrichtlinie, Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 in der Bekanntmachung vom 11. April 2014, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit

EW-RL Ertragswertrichtlinie, Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12.11.2015 in der Bekanntmachung vom 04.12.2015, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit

WoFIV Wohnflächenverordnung, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist

DIN 277 DIN-Norm 277 Teil 1 zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau in der Fassung vom Februar 2005

EnEV Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. S. 3951) geändert worden ist

2.4.2 **Verwendete Literatur**

- Sprengnetter, Hans Otto und Kierig, Jochem: „Das 1 x 1 der Immobilienbewertung“, Sinzig 2013
- Metzger, Bernhard: „Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken“, 5. Auflage, Freiburg 2013
- Sommer, Götz und Kröll, Ralf: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, 4. Auflage, Köln 2013
- Prof. Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage 2017

2.4.3 **Verwendete Unterlagen**

- Die vom Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erstellten Notizen und Skizzen. (fiktiv im Rahmen der Prüfungsaufgabe)
- Die dem Sachverständigen von der Eigentümerin übergebenen Unterlagen (Grundbuchauszüge, Flurkartenauszug, Baubeschreibung, Lageplan, alte Grundrisse, Wohnflächenberechnung). (fiktiv im Rahmen der Prüfungsaufgabe)
- Lagebeschreibung und Daten von openstreetmap, FOSSIGS e.V., Potsdam
- Die im Rahmen der Prüfungsaufgabe mitgeteilten Informationen und Daten
- Internetseiten der Stadt Tübingen (<https://www.Tübingen.de>)
- Internetseiten der Wikipedia Online-Enzyklopädie (<https://de.wikipedia.org/wiki/Tübingen>)
- Internetseiten des Statistischen Landesamtes von Baden-Württemberg (<https://www.statistik.bw.de>)
- Internetseiten des Statistischen Bundesamtes (<https://www.destatis.de/DE/Startseite.html>)
- Internetseiten der IHK <https://www.reutlingen.ihk.de/header/region-neckar-alb>
- Klimadaten der Internetseite (<https://de.climate-data.org/location/22712/>)
- Mietspiegel der Universitätsstadt Tübingen (https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/mietspiegel_2018.pdf)
- Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes (<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Sterbefaelle/Sterbefaelle.html>)
- Rechner zur Bestimmung des Leibrentenbarwertfaktors, GAA Kiel (<http://www.gutachterausschuss-kiel.de>)

Anmerkung:

Notizen zu telefonischen Auskünften, Schriftverkehr und Literatur sind als (fiktiver) Bestandteile der Hausakte wie auch die verwendete Literatur und Rechtsgrundlagen über den Sachverständigen einsehbar. Dem Sachverständigen wurde vom Auftraggeber ausdrücklich versichert, dass die beim (fiktiven) Ortstermin zur Verfügung gestellten Unterlagen (z.B. Pläne, Grundbuchauszüge) zum Wertermittlungsstichtag Aktualität besitzen.

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Makrolage und Demografie / Einwohner / geografische Lage

Tübingen ist eine Universitätsstadt im Zentrum von Baden-Württemberg. Sie liegt am Neckar rund 30 Kilometer südlich von Stuttgart. Die Stadt ist Sitz des Landkreises Tübingen sowie des gleichnamigen Regierungsbezirks und war von 1947 bis 1952 Landeshauptstadt von Württemberg-Hohenzollern. Sie gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Gemeinsam mit der östlichen Nachbarstadt Reutlingen bildet sie eines der 14 Oberzentren des Landes. Seit dem 1. April 1956 ist Tübingen Große Kreisstadt. Als zwölftgrößte Stadt Baden-Württembergs hat Tübingen etwa 87.000 Einwohner (Mai 2016) und besitzt von allen Städten Deutschlands den niedrigsten Altersdurchschnitt (39,1 Jahre am 31. Dezember 2015). Tübingen ist hinter Ludwigsburg und Esslingen am Neckar die drittgrößte Mittelstadt in Baden-Württemberg.

Tübingen liegt im mittleren Neckartal zwischen Nordschwarzwald und Schwäbischer Alb. In Tübingen mündet der Goldersbach in die Ammer, die wie die Steinlach in den Neckar mündet. Im Zentrum der Stadt liegen der Schlossberg und der Österberg, an den Stadträndern befinden sich unter vielen anderen der Schnarrenberg, der 475 m hohe Spitzberg als Hausberg des Stadtteils Hirschau, der Herrlesberg und die Härten. Der niedrigste Punkt des Tübinger Stadtgebiets befindet sich mit 307 m ü. NN im östlichen Neckartal, der höchste ist der Hornkopf im Schönbuch nördlich des Stadtteils Hagelloch mit 515,2 m Höhe. Im Norden Tübingens beginnt der Naturpark Schönbuch. Die Schwäbische Alb beginnt etwa 13 km (Luftlinie Tübingen Mitte zum Roßberg(turm) (869 m)) weiter südöstlich.

3.2 Klima

Das Klima in Tübingen wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Das ist viel Niederschlag in Tübingen, selbst im trockensten Monat. Das Klima in diesem Ort ist klassifiziert als Cfb nach Köppen-Geiger. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Tübingen liegt bei 9.0 °C. 747 mm Niederschlag fallen im Durchschnitt innerhalb eines Jahres.

- Höchste je gemessene Temperatur: +38,0 °C (7. Juli 1957)
- Tiefste je gemessene Temperatur: -30,1 °C (10. Februar 1956)

3.2.1 Klimatabelle und Daten zum Wetter in Tübingen

| | Januar | Februar | März | April | Mai | Juni | Juli | August | September | Oktober | November | Dezember |
|----------------------|--------|---------|------|-------|------|------|------|--------|-----------|---------|----------|----------|
| Ø. Temperatur (°C) | -0.2 | 1.3 | 4.8 | 8.6 | 12.9 | 16.3 | 18 | 17.1 | 14.2 | 9.3 | 4.3 | 0.8 |
| Min. Temperatur (°C) | -3.1 | -2.1 | 0.4 | 3.7 | 7.7 | 11.1 | 12.6 | 11.7 | 8.9 | 4.8 | 1 | -1.9 |
| Max. Temperatur (°C) | 2.7 | 4.7 | 9.3 | 13.6 | 18.2 | 21.5 | 23.4 | 22.5 | 19.5 | 13.9 | 7.6 | 3.6 |
| Ø. Temperatur (°F) | 31.6 | 34.3 | 40.6 | 47.5 | 55.2 | 61.3 | 64.4 | 62.8 | 57.6 | 48.7 | 39.7 | 33.4 |
| Min. Temperatur (°F) | 26.4 | 28.2 | 32.7 | 38.7 | 45.9 | 52.0 | 54.7 | 53.1 | 48.0 | 40.6 | 33.8 | 28.6 |
| Max. Temperatur (°F) | 36.9 | 40.5 | 48.7 | 56.5 | 64.8 | 70.7 | 74.1 | 72.5 | 67.1 | 57.0 | 45.7 | 38.5 |
| Niederschlag (mm) | 45 | 44 | 43 | 56 | 81 | 95 | 80 | 83 | 60 | 50 | 58 | 52 |

Quelle: <https://de.climate-data.org/location/22712/>

Mit 43 mm ist der März der Monat mit dem geringsten Niederschlag im Jahr. 95 mm fallen dabei durchschnittlich im Juni. Der Monat ist damit der niederschlagsreichste Monat des Jahres. Im Juli ist es im Schnitt am wärmsten. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen dann bei 18.0 °C. Mit im Durchschnitt -0.2 °C ist der Januar der kälteste Monat des ganzen Jahres.

3.3 Anbindung

Zwar hat die Stadt keinen unmittelbaren Autobahnanschluss, jedoch kreuzen sich in Tübingen zwei wichtige Bundesstraßen: Die B 27 Schaffhausen–Villingen–Schwenningen–Tübingen–Stuttgart–Heilbronn und die B 28 Straßburg–Freudenstadt–Tübingen–Reutlingen–Ulm. Die B 27 ist in Richtung Norden autobahnähnlich ausgebaut, so dass die Bundesautobahn 8 bei Stuttgart schnell erreicht werden kann. Der vierspurige Ausbau ab Derendingen bis Dußlingen wurde im Herbst 2006 fertig gestellt. Zur Entlastung der Südstadt fehlt dazwischen der Schindhautunnel. Zudem ist geplant, die Bundesstraße 28 a in Richtung Rottenburg bis zur Anschlussstelle der Bundesautobahn 81 durchgehend vierspurig auszubauen. Das Stück bis zum Hirschauer Knoten wurde im Herbst 2007 als vierspurige Straße fertiggestellt.

Der Tübinger Hauptbahnhof ist ein Eisenbahnknotenpunkt mehrerer Bahnstrecken. Auf der Neckar-Alb-Bahn von Tübingen über Reutlingen und Plochingen nach Stuttgart fahren neben Regionalbahnen nach Wendlingen (Fahrzeit ca. 40 Minuten) auch Regional-Express-Züge nach Stuttgart Hauptbahnhof (Fahrzeit ca. 61 Minuten).

Am Bahnhof Plochingen besteht Anschluss über die Filstalbahn nach Ulm und weiter nach München. Zusätzlich fährt ein zweistündlicher Interregio-Express (IRE) mit nur einem Halt in Reutlingen Hauptbahnhof nach Stuttgart (Fahrzeit ca. 45 Minuten) und stellt dort Verbindung zum Fernverkehr her. Seit dem 13. Dezember 2009 hat Tübingen auch einen Fernverkehrsanschluss. Ein täglich verkehrender Intercity verbindet Tübingen mit Stuttgart, Mannheim, Köln und Düsseldorf, an bestimmten Tagen auch mit Berlin.

Mit den Zügen der Kulturbahn kann man zweistündlich umsteigefrei via Horb, Nagold und Calw nach Pforzheim fahren (Fahrzeit etwa eine Stunde und 40 Minuten). Die Bahnstrecke Tübingen–Horb über Rottenburg wird im 30-Minuten-Takt befahren. In Horb besteht Anschluss an die Gäubahn Stuttgart–Singen und weiter nach Zürich. Die Ammertalbahn führt nach Herrenberg. Dort ist ein Umstieg in die Linie S1 der S-Bahn Stuttgart über Böblingen nach Stuttgart möglich (Gesamtfahrzeit nach Stuttgart Hbf 68 Minuten). Über die Bahnstrecke Tübingen–Sigmaringen, auch als Zollernalbbahn bezeichnet, verkehren Züge via Hechingen, Balingen, Albstadt und Sigmaringen nach Aulendorf.

3.4 Grunddaten

| | |
|---------------------|------------------------|
| Bundesland: | Baden-Württemberg |
| Amtsgerichtsbezirk: | Böblingen |
| Landkreis: | Tübingen |
| Stadt: | Tübingen |
| Höhe: | 341 m u. NN |
| Fläche: | 108,12 km ² |
| Stadtgliederung: | 23 Stadtteile |

3.5 Entfernungen

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Tübingen – Stuttgart: | ca. 62 km nördlich |
| Tübingen – Ulm: | ca. 90 km süd-östlich |
| Tübingen – Singen: | ca. 130 km südlich |
| Tübingen – Freiburg i.Br. | ca. 162 km süd-westlich |
| Tübingen – Nürnberg: | ca. 252 km nord-östlich |

3.6 Bevölkerung

3.6.1 Bevölkerungszahlen, Stand 31.12.2016:

| | |
|-----------------|------------------|
| Einwohnerzahl: | 88347 (= 100%) |
| davon weiblich: | 46403 (= 52,52%) |
| davon männlich: | 41944 (= 47,48%) |
| nichtdeutsch: | 12618 (= 14,28%) |

| Bevölkerung und Gebiet im Überblick Universitätsstadt Tübingen | | |
|---|-----------------------|------------------------|
| Gemeindegebiet 2016¹⁾ | km² | in % des Landes |
| Insgesamt | 108,07 | 0,30 |
| Bevölkerung 2016²⁾ | Anzahl | in % des Landes |
| Insgesamt | 88.347 | 0,81 |
| Eckdaten zur Bevölkerung | Anzahl | je 1.000 EW |
| Kinder unter 6 Jahren | 4.665 | 53 |
| Kinder unter 7 Jahren | 5.345 | 61 |
| Kinder/Jugendliche unter 18 J. | 12.922 | 146 |
| 65jährige und ältere | 13.007 | 147 |
| 75jährige und ältere | 6.709 | 76 |
| Frauen | 46.403 | 525 |
| Ausländer | 12.618 | 143 |
| unter 18 Jahren | 1.259 | 14 |
| Lebendgeborene | 919 | 10 |
| Geburtenüberschuss/-defizit | +335 | +4 |
| Zugezogene | 10.412 | 118 |
| Wanderungsgewinn/-verlust | +546 | +6 |

1) Ohne die Flächen der gemeindefreien Gebiete Rheinau und Gutsbezirk Münsingen.

2) Basis Zensus 2011.

Datenquelle: Feststellung des Gebietsstandes, Bevölkerungsfortschreibung, Statistiken der natürlichen Bevölkerungsbewegung, Wanderungsstatistik.

Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99025010.tab?R=GS416041>

3.6.2 Bevölkerungsbilanz, Stand 31.12.2016:

| Bevölkerungsbilanz seit 2001 nach Geschlecht Universitätsstadt Tübingen | | | | | | | | | |
|--|---|----------|-----------------|----------|--|----------|-----------|-------------------------------------|--|
| Jahr | Geburtenüberschuss (+) bzw. -defizit (-) | | Wanderungssaldo | | Bevölkerungszu- bzw.-abnahme ¹⁾ | | | Bevölkerung am 31.12. ²⁾ | |
| | insgesamt | männlich | insgesamt | männlich | insgesamt | männlich | insgesamt | männlich | |
| 2001 | +254 | +190 | +843 | +352 | +1.097 | +542 | 82.444 | 40.220 | |
| 2002 | +240 | +177 | +206 | +29 | +446 | +206 | 82.885 | 40.423 | |
| 2003 | +243 | +178 | +15 | -153 | +258 | +25 | 83.137 | 40.445 | |
| 2004 | +240 | +138 | -11 | -159 | +229 | -21 | 83.360 | 40.423 | |
| 2005 | +270 | +184 | -124 | -117 | +146 | +67 | 83.496 | 40.484 | |
| 2006 | +271 | +179 | -19 | +42 | +252 | +221 | 83.740 | 40.700 | |
| 2007 | +188 | +161 | -115 | -118 | +73 | +43 | 83.813 | 40.744 | |
| 2008 | +214 | +136 | +1.322 | +448 | +1.536 | +584 | 85.344 | 41.326 | |
| 2009 | +187 | +125 | +2.264 | +814 | +2.451 | +939 | 87.788 | 42.261 | |
| 2010 | +213 | +127 | +359 | +207 | +572 | +334 | 88.358 | 42.597 | |
| 2011 | +157 | +114 | +506 | +279 | +663 | +393 | 83.248 | 39.361 | |
| 2012 | +168 | +117 | +1.053 | +529 | +1.221 | +646 | 84.496 | 40.031 | |
| 2013 | +222 | +135 | +634 | +230 | +856 | +365 | 85.383 | 40.409 | |
| 2014 ³⁾ | +225 | +159 | +246 | +135 | +471 | +294 | 85.871 | 40.707 | |
| 2015 ³⁾ | +287 | +196 | +1.303 | +781 | +1.590 | +977 | 87.464 | 41.686 | |
| 2016 ³⁾ | +335 | +207 | +546 | +47 | +881 | +254 | 88.347 | 41.944 | |

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Tübingen, Tübinger Zahlen 2016, S. 28

3.6.3 Bevölkerungsveränderung Stand 31.12.2016:

| Bevölkerungsveränderung nach Nationalität seit 1998 Universitätsstadt Tübingen | | | | | |
|---|---------------------------|----------------------------|-----------|----------------------------|------------------------------------|
| Jahr ¹⁾ | Bevölkerung ²⁾ | | Ausländer | | |
| | insgesamt | Veränderung zum Vorjahr | zusammen | Veränderung zum Vorjahr | Anteil an der Gesamtbevölkerung |
| | Anzahl | % | Anzahl | % | % |
| 1998 | 80.944 | -0,3 | 12.038 | -2,6 | 14,9 |
| 1999 | 81.128 | +0,2 | 12.109 | +0,6 | 14,9 |
| 2000 | 81.347 | +0,3 | 11.823 | -2,4 | 14,5 |
| 2001 | 82.444 | +1,3 | 12.279 | +3,9 | 14,9 |
| 2002 | 82.885 | +0,5 | 12.389 | +0,9 | 14,9 |
| 2003 | 83.137 | +0,3 | 12.270 | -1,0 | 14,8 |
| 2004 | 83.360 | +0,3 | 12.111 | -1,3 | 14,5 |
| 2005 | 83.496 | +0,2 | 12.037 | -0,6 | 14,4 |
| 2006 | 83.740 | +0,3 | 11.934 | -0,9 | 14,3 |
| 2007 | 83.813 | +0,1 | 11.831 | -0,9 | 14,1 |
| 2008 | 85.344 | +1,8 | 11.734 | -0,8 | 13,7 |
| 2009 | 87.788 | +2,9 | 11.694 | -0,3 | 13,3 |
| 2010 | 88.358 | +0,6 | 11.712 | +0,2 | 13,3 |
| 2011 | 83.248 | -5,8 | 9.802 | -16,3 | 11,8 |
| 2012 | 84.496 | +1,5 | 10.106 | +3,1 | 12,0 |
| 2013 | 85.383 | +1,0 | 10.486 | +3,8 | 12,3 |
| 2014 | 85.871 | +0,6 | 10.867 | +3,6 | 12,7 |
| 2015 | 87.464 | +1,9 | 11.980 | +10,2 | 13,7 |
| 2016 | 88.347 | +1,0 | 12.618 | +5,3 | 14,3 |

¹⁾ Seit 2014: Bei Städten und Gemeinden mit Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA) kann es durch die hohe Zahl an zu- und Fortzügen zu verfahrensbedingten Schwankungen in der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl kommen.

<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99045010.tab?R=GS416041>

3.6.4 Bevölkerung nach Religionszugehörigkeit

Bevölkerung nach Religionszugehörigkeit und kirchlichen Verhältnissen

Bevölkerung in Baden-Württemberg am 9. Mai 2011 nach Religionszugehörigkeit

| Religionszugehörigkeit | Anzahl |
|---|-------------------|
| Insgesamt | 10.410.990 |
| Römisch-katholische Kirche | 3.916.160 |
| Evangelische Kirche | 3.552.450 |
| Evangelische Freikirchen | 119.620 |
| Orthodoxe Kirchen | 222.890 |
| Jüdische Gemeinden | 7.210 |
| Sonstige | 344.060 |
| Keiner öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft zugehörig | 2.248.600 |

Datenquelle: Zensus 2011.

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017

Kirchliche Verhältnisse in Baden-Württemberg 2016

| Zugehörigkeit zur ... | Mitglieder |
|---|------------------|
| Evangelischen Landeskirche in Württemberg | 2.054.505 |
| Evangelischen Landeskirche in Baden | 1.174.955 |
| zusammen | 3.229.460 |
| Erzdiözese Freiburg | 1.877.997 |
| Diözese Rottenburg-Stuttgart | 1.846.997 |
| zusammen | 3.724.994 |
| Israelitische Religionsgemeinschaft | 8.248 |

Datenquelle: Oberkirchenräte in Stuttgart und Karlsruhe, Ordinariate in Freiburg und Rottenburg, Israelitische Religionsgemeinschaft Württemberg bzw. Baden.

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017

Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01035100.tab?R=GS416041>

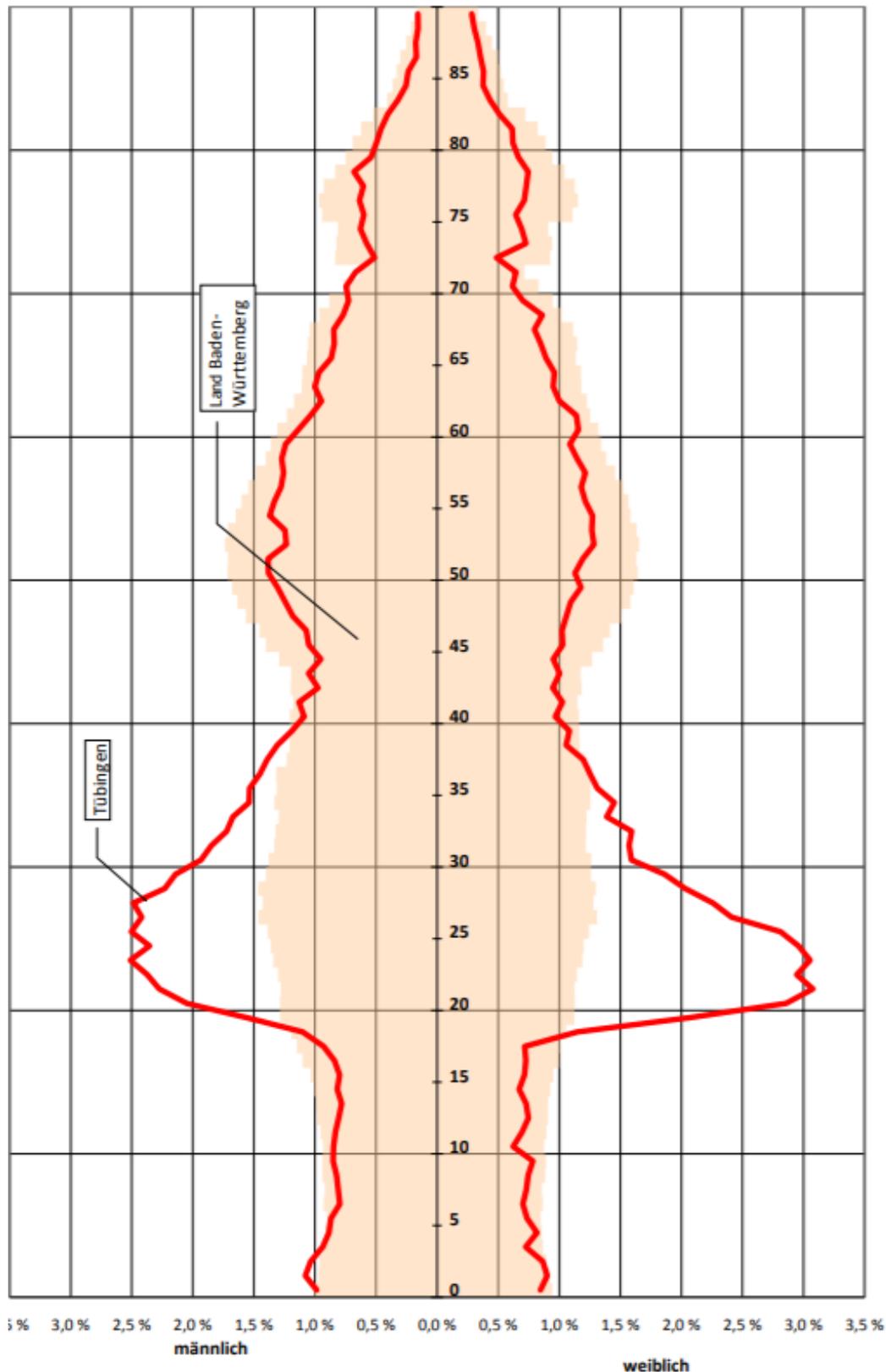
3.6.5 Durchschnittsalter der Bevölkerung

| Durchschnittsalter der Bevölkerung*) und Bevölkerungsanteile nach ausgewählten Altersgruppen am 31.12.2016 | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Universitätsstadt Tübingen | | | |
| Altersgruppe | Insgesamt | Männlich | Weiblich |
| Durchschnittsalter der Bevölkerung in Jahren | 39,1 | 38,5 | 39,7 |
| Anteile ausgewählter Altersgruppen in % | | | |
| insgesamt | 100 | 100 | 100 |
| davon in der Altersgruppe von .. bis unter .. Jahren | | | |
| unter 15 | 12,2 | 13,1 | 11,4 |
| 15 - 25 | 18,3 | 16,5 | 19,9 |
| 25 - 45 | 31,4 | 33,1 | 29,9 |
| 45 - 65 | 23,3 | 23,9 | 22,8 |
| 65 und mehr | 14,7 | 13,3 | 16,0 |

*) Bis 2010 Basis VZ 1987,
ab 2011 Basis Zensus 2011.
2014: Bei Städten und Gemeinden mit Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA) kann es durch die hohe Zahl an Zu- und Fortzügen zu verfahrensbedingten Schwankungen in der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl kommen.
Datenquelle: Bevölkerungsfortschreibung.

Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01035081.tab?R=GS416041>

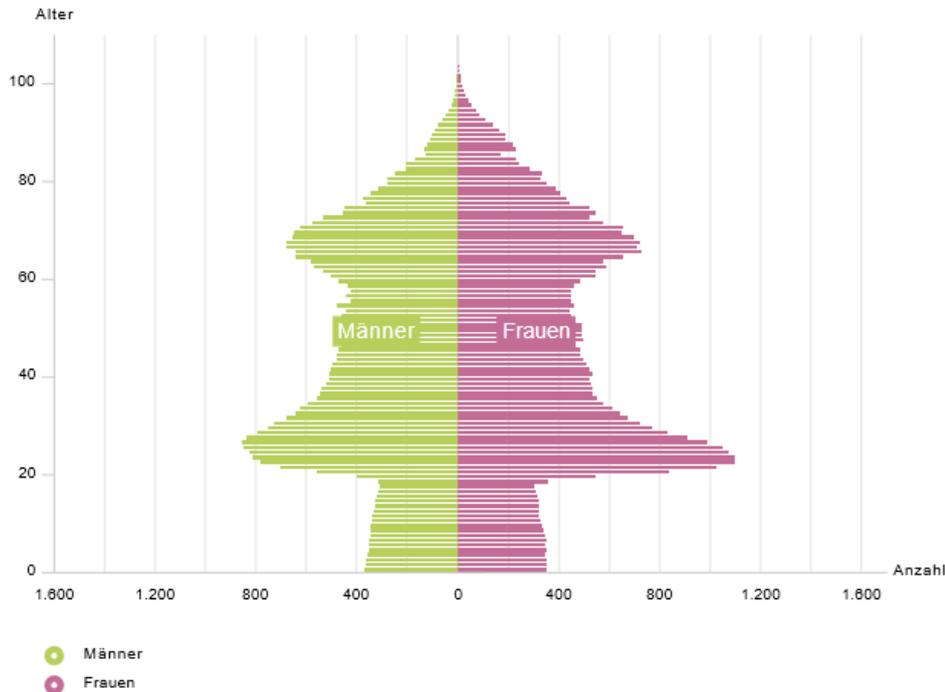
3.6.6 Alterspyramide - Universitätsstadt Tübingen



Quelle: <https://www.tuebingen.de/Dateien/alterspyramide.pdf>

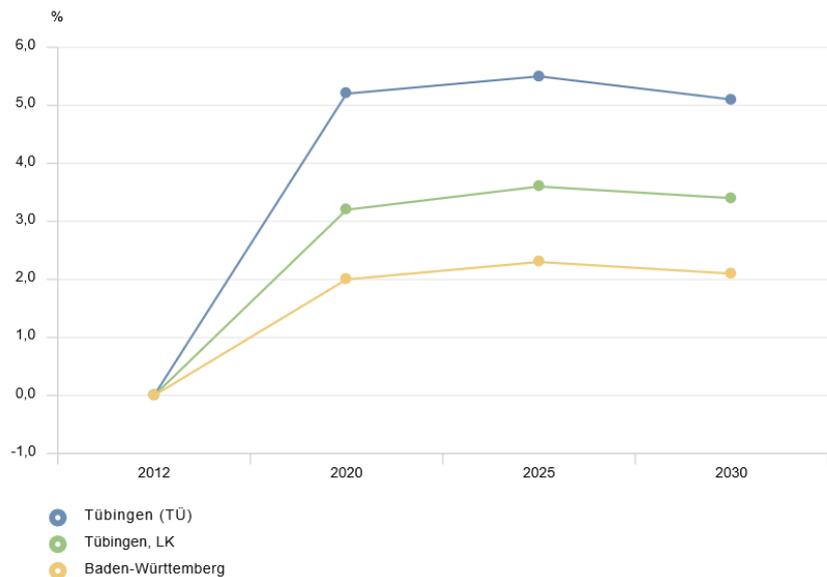
3.6.7 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungspyramide 2030



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies,

Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2030



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH

Für Tübingen wird ein Anstieg der Bevölkerung zwischen 2012 und 2030 um 5,1 Prozent vorausgesagt.

3.6.8 Arbeitslosenquote

| Arbeitslosenquoten seit 2000 | | | |
|--|-----------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Arbeitslosenquoten ab 2005 im Jahresdurchschnitt | | | |
| Landkreis Tübingen | | | |
| Jahr ¹⁾ | Arbeitslose insgesamt | Arbeitslosenquote bezogen auf | |
| | | alle zivilen Erwerbspersonen | abhängige zivile Erwerbspersonen |
| | Anzahl | Prozent | |
| 2005 | 6.661 | 6,2 | 6,8 |
| 2006 | 6.662 | 6,2 | 6,9 |
| 2007 | 5.369 | 4,9 | 5,5 |
| 2008 | 4.268 | 3,9 | 4,3 |
| 2009 | 4.985 | 4,5 | 5,0 |
| 2010 | 5.094 | 4,6 | 5,1 |
| 2011 | 3.939 | 3,5 | 3,9 |
| 2012 | 3.685 | 3,3 | 3,6 |
| 2013 | 3.874 | 3,4 | 3,8 |
| 2014 | 3.754 | 3,3 | 3,6 |
| 2015 | 3.777 | 3,2 | 3,6 |
| 2016 | 3.783 | 3,2 | 3,5 |
| 2017 | 3.561 | 2,9 | 3,2 |

1) Vergleichbarkeit wegen Einführung von SGBII (Hartz-IV-Effekt) im Jahr 2005 zu den Vorjahren eingeschränkt.
Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit vorläufige Ergebnisse.

Quelle: <https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Arbeitslose/03033015.tab?R=KR416>

3.6.9 Kaufkraft 2016

| 2016 | allgemeine Kaufkraft* | | Kaufkraftkennziffer Deutschland = 100 |
|----------------------|-----------------------|----------------------|--|
| | absolut in Mio. Euro | je Einwohner in Euro | |
| Landkreis Reutlingen | 6.628 | 23.626 | 107,1 |
| Landkreis Tübingen | 4.975 | 22.532 | 102,1 |
| Zollernalbkreis | 4.308 | 22.811 | 103,4 |
| Deutschland | 1.810.400 | 22.066 | 100 |

* Die **allgemeine Kaufkraft** am Wohnort gibt an, wie viel Geldmittel der Bevölkerung in dem Gebiet zu Konsumzwecken frei zur Verfügung stehen. Dazu werden von den Erwerbs- und Übertragungseinkommen (Renten, Sozialhilfe ...) die direkten Steuern und Sozialabgaben, die zur Vermögensbildung verwendeten Mittel sowie die Wohnungskosten abgezogen.

Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016.

3.7 Mikrolage

Das mit einem Bürogebäude (Büros und 3 Wohnungen) sowie Garagen und Kfz-Stellplätzen bebaute Grundstück befindet sich in der Baden - Württembergischen Universitätsstadt Tübingen, rd. 86.000 Einwohner (Regierungsbezirk und Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises). Der Landkreis Tübingen gehört zu den weniger industriereichen in Baden-Württemberg (71 % der Bruttowertschöpfung aus dem Dienstleistungssektor). Die wirtschaftliche Lage des Landkreises ist derzeit stabil.

3.8 Infrastruktur

Fast 45.000 Menschen gehen in der Universitätsstadt Tübingen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Zwei Drittel davon arbeiten im Dienstleistungsbereich, fast 7.400 im produzierenden Gewerbe und etwa 7.000 in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Arbeitslos gemeldet sind aktuell etwa 1.300 Personen.

3.9 Stadtgeschichte

Die Universitätsstadt Tübingen zeugt mit Schloss, historischer Altstadt und vielen historischen Gebäuden von einer fast tausendjährigen Stadtgeschichte. Der im 6./7. Jahrhundert von den Alamannen besiedelte Ort wurde im Jahr 1078 erstmals schriftlich erwähnt und erwarb in der Mitte des 12. Jahrhunderts unter den Pfalzgrafen von Tübingen die Stadtrechte. Das Stadtwappen zeigt die dreilatzige Fahne der Pfalzgrafen, 1514 verlieh Herzog Ulrich von Württemberg als besonderes Ehrenzeichen für die Treue der Stadt beim Aufstand des Armen Konrad die Hirschstangen mit den beiden Landsknechtarmen.

Im Jahr 1477 gründete der württembergische Graf Eberhard im Bart die Universität, mit dem Wahlspruch „Attempo – ich wag's“. Bis heute lebt die Stadt von der Energie, die aus dem Spannungsverhältnis zwischen Historie, bürgerlicher Gemeinde und Universität hervorgeht.

Die Wirtschaft Tübingens ist stark vom öffentlichen Dienst geprägt. Mit rund 10.000 Angestellten sind die Universität und ihr Klinikum die größten Arbeitgeber in Tübingen. Dazu kommen rund 30 Behörden mit 2.500 Arbeitsplätzen im öffentlichen Dienst. Auch wenn die Stadt kein Industriestandort ist, gibt es eine Reihe von traditionellen und jungen Unternehmen im Maschinenbau und der Werkzeugherstellung, in der Medizintechnik sowie der Textilbranche.

3.10 Grundstückbeschreibung

Das Grundstück ist weitgehend regelmäßig zugeschnitten und befindet sich im Kreuzungsbereich zweier Straßen, welche als kommunale Straßen angesehen werden können. Es liegt zentral innerhalb der Tübinger Altstadt. ÖPNV in der Nähe bzw. fußläufig erreichbar.

3.10.1 Ausrichtung des Grundstücks

Der Garten des Bewertungsobjektes ist nach (fiktiv ermittelt) Nord-Osten ausgerichtet, im Süden und Westen grenzt das Bewertungsobjekt an den Straßenraum an.

3.10.2 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes liegt dem Sachverständigen für das Bewertungsobjekt kein Bodengutachten vor. Soweit augenscheinlich beim (fiktiven) Ortstermin, bei dem keine Baugrunduntersuchung erfolgte, ersichtlich, wird von einem gewachsenen, normal tragfähigen Boden ohne besondere Grundwassereinflüsse ausgegangen.

3.10.3 Immissionen

Bei der (fiktiven) Ortsbesichtigung wurden keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt.

3.11 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungszustand

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Der Zugang erfolgt über den Musterweg über eine asphaltierte Straße, die eben zur Straße liegt. Der Eingangsbereich befindet sich auf Höhe des Bodenniveaus.

Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen.

Für das bewertungsgegenständliche Grundstück fallen zum Wertermittlungsstichtag keine Beiträge nach BauGB und KAG an. Ebenso bestehen laut Baulastenauskunft keine Baulasten für das Bewertungsgrundstück.

3.12 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt

3.12.1 Grundbuch

Der Auftragnehmerin liegt ein nicht beglaubigter Grundbuchauszug (Blatt 100) des Amtsgerichts Tübingen vom 22.04.2018 (Personalfolium) vor, nachdem das Bewertungsobjekt mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belastet ist. Laut Grundakte handelt es sich um ein an das Leben zweier Personen gebundenes Wohnungsrecht an der Wohnung Nr. 1 im DG sowie an einen Kfz - Stellplatz. Die Berechtigten tragen keine Bewirtschaftungskosten im Sinne von § 19 ImmoWertV 2010. Davon ausgenommen sind die Betriebskosten. Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sowie Verunreinigungen sind nach Auskunft der Auftraggeberin und nach Befragung im (fiktiven) Ortstermin nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

In Abt. III des Grundbuchs besteht ein Eintrag (Buchgrundschuld in Höhe von DM 2.500.000,00) zugunsten der Dresdner Bank AG, Stuttgart.

3.12.2 Miet- und Pachtverhältnisse

Das Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoß mit Garagen und Stellplätzen waren zum Wertermittlungsstichtag (WEST) zu Wohn- und gewerblichen Zwecken voll vermietet, Leerstand bestand zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages (WEST) nicht.

In den Mietverträgen ist nach Auskunft der Grundstückseigentümer vereinbart, dass die Umlage der Betriebskosten auf die einzelnen Nutzer nach den Regelungen der Betriebskostenverordnung (BetrKV) erfolgt. Schönheitsreparaturen werden in der Lage des Bewertungsobjektes üblicherweise auf die Mieter von Wohnraum umgelegt. Gewerbliche Nutzungen unterliegen überwiegend Vereinbarungen, nach denen der Vermieter die Instandhaltungskosten für „Dach und Fach“ trägt

Auftraggeberseitig lag dem unterzeichneten Sachverständigen keine Aufstellung über die tatsächlichen Mieten vor.

3.12.3 Öffentlich- rechtliche Situation

3.12.3.1 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im geänderten, rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Es besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB.

3.12.3.2 Ortssatzungen

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nicht im Bereich von städtebaulichen Satzungen, Gestaltungssatzungen oder sonstigen Ortssatzungen. Nur die Festsetzungen des Bebauungsplans und des Baulastenverzeichnisses sind zu beachten. Etwaige Eintragungen sind nicht vorhanden.

3.12.3.3 Entwicklungszustand

Aufgrund der vorliegenden Angaben ist das zu bewertende Grundstück gem. §5 ImmoWertV eingestuft als geordnetes, baureifes Land (= Flächen, die nach öffentlich- rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist) und ortsüblich voll erschossen.

3.12.3.4 Informationen Baurechtsamt, Abteilung Planung

Nach (fiktiver) telefonischer Auskünfte der Abteilung Planung des Planungs- und Baurechtsamtes der Stadtverwaltung Tübingen zu den, das zu bewertende Objekt betreffenden, rechtlichen Gegebenheiten wurden wie folgt erteilt:

- Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen

- Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt in keinem städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet.

3.12.4 Informationen Baurechtsamt, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz

Folgende Informationen wurden nach (fiktivem) Telefonat erteilt:

- Natur, Landschaftsschutz

Für das zu bewertende Grundstück sind keine Gegebenheiten aus Landschafts- oder Naturschutz zu beachten.

- Wasserschutzzone

Für das zu bewertende Grundstück sind keine Gegebenheiten aus Gewässerschutz zu beachten.

- Altlastenkataster

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Da die Untersuchung und die Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtige Fälle nicht Bestandteil des Gutachterauftrags sind, wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Es werden daher in diesem Gutachten kontaminierungsfreie Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt.

- Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht.

- Erdbebengebiet

Mit der Ausgabe der DIN 4149:2005-04 liegt die neue Erdbebennorm „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ vor [1]. Die Norm wurde in Baden-Württemberg bereits Ende 2005 bauaufsichtlich zur Auslegung von Neubauten eingeführt.

Erdbebenzonenkarte:



Quelle: https://www.bauwesen.tu-dortmund.de/tk/Medienpool/Bilder/Forschung/Die_neue_Erdbebennorm_DIN_4149_1.pdf

Die Bestimmung der Erdbebeneinwirkung in DIN 4149 basiert auf folgenden Neuentwicklungen: •

- Probabilistische Erdbebenzonenkarte
- Bemessungswerte der Bodenbeschleunigungen als Effektivbeschleunigungen
- Elastisches Antwortspektrum mit Berücksichtigung von Baugrund und geologischem Untergrund
- Geologische Untergrundklassen

Den Erdbebenzonen sind Bemessungswerte der Bodenbeschleunigung zugeordnet, die für die jeweilige Referenzintensität der Zone als Effektivbeschleunigung auf felsigem Untergrund ermittelt worden sind:

| Erdbebenzone | Intensitätsintervalle | Bemessungswert der Bodenbeschleunigung $a_{g,2}$ m/s ² |
|--------------|-----------------------|---|
| 0 | $6 \leq I < 6,5$ | – |
| 1 | $6,5 \leq I < 7$ | 0,4 |
| 2 | $7 \leq I < 7,5$ | 0,6 |
| 3 | $7,5 \leq I$ | 0,8 |

Bild 2: Zuordnung von Intensitätsintervallen und Bemessungswerten der Bodenbeschleunigung zu den Erdbebenzonen [1]

Der Bereich des Bewertungsobjektes liegt im Bereich der Erdbebenzone 3 gemäß Erbebennorm DIN 4149.

In DIN 4149 wird über den unmittelbaren Baugrund hinaus der Einfluss des geologischen Untergrunds auf den Spektralwert (Ordinate, Frequenzbereich) erfasst.

Geologische Untergrundklassen, Untergrundparameter:

Dieser Parameter wird in Abhängigkeit des geologischen Untergrunds (R,T,S) und des Baugrunds (A,B,C) bestimmt (vgl. Bild 4). Mit dem Baugrund wird der oberflächennahe Untergrund bis zu einer Tiefe von etwa 20 m, mit dem geologischen Untergrund der Bereich ab einer Tiefe von 20 m bezeichnet.

| Untergrundverhältnisse | S | T_B s | T_C s | T_D s |
|------------------------|------|------------|------------|------------|
| A-R | 1,00 | 0,05 | 0,20 | 2,0 |
| B-R | 1,25 | 0,05 | 0,25 | 2,0 |
| C-R | 1,50 | 0,05 | 0,30 | 2,0 |
| B-T | 1,00 | 0,1 | 0,30 | 2,0 |
| C-T | 1,25 | 0,1 | 0,40 | 2,0 |
| C-S | 0,75 | 0,1 | 0,50 | 2,0 |

Baugrundklassen:

- A: Feste bis mittelfeste Gesteine
- B: Lockergesteine, grobkörnig
- C: Lockergesteine, feinkörnig

Geologische Untergrundklassen

- R: Fels, Festgestein
- B: Flache Sedimentbecken und Übergangszonen
- C: Tiefe Sedimentbecken

Bild 4: Werte für die Untergrundparameter

Der Bereich des Bewertungsobjektes liegt im Bereich der Untergrundklasse A-R gemäß Erbebennorm DIN 4149.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Erdbebenzone III ist als nicht wertrelevant anzusehen, da sie bei der Ableitung des Bodenrichtwertes bereits berücksichtigt wurde.

Im Weiteren unterstellt der Sachverständige, das beim Bau des Gebäudes die Anforderungen an Bauten innerhalb einer Erdbebenzone vollständig eingehalten worden sind.

3.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin auf Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte auftragsgemäß nicht. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erfolgt nachfolgend insoweit, wie es für die Herleitung der Daten im Rahmen der Verkehrswertermittlung erforderlich ist und umfasst die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. Abweichungen von diesen Beschreibungen sind in einzelnen Bereichen möglich. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen, Auskünften des Auftraggebers sowie den bei der (fiktiven) Ortsbesichtigung durch Augenscheinnahme des Sachverständigen gemachten Erhebungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen und auf Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und Bodenuntersuchungen vorgenommen. Eine Funktionsfähigkeit der einzelnen Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wird im Gutachten unterstellt. Ebenso wird die Standsicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften vorausgesetzt.

Die Auswirkung auf den Verkehrswert von ggf. vorhandenen und augenscheinlich ersichtlichen Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal (grob geschätzt) berücksichtigt worden.

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

4.2 Gebäude

4.2.1 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Die Liegenschaft umfasst ein Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoß aus dem Ursprungsjahr 1984 – bestehend aus einem Untergeschoss, das als Archiv von den Büroetagen genutzt wird, zwei Obergeschossen mit Büroetagen, einem Dachgeschoss mit insgesamt 3 Wohneinheiten sowie insgesamt 10 Garagen, die dem Ursprungsjahr 2000 zuzurechnen sind.

KFZ-Stellplätze sind insgesamt 7 Stück vorhanden, davon je einer, einer Wohnung im Dachgeschoss zugeordnet.

4.2.1.1 Eingangsbereich

Der Haupteingang des Bürogebäudes befindet sich auf der Westseite des Gebäudes zur Straße „Musterweg“ hin und verfügt über eine zweckmäßige Eingangsüberdachung. Hier befindet sich ein kleines Foyer mit einem Empfangsbereich.

4.2.1.2 vertikale Erschließung

Die vertikale Erschließung aller Etagen des Bürogebäudes erfolgt über insgesamt 2 Treppenhäuser, welche sich auf der West- und Ostseite des Gebäudes befinden. Die Treppenläufe und die Podeste sind einheitlich mit Naturstein belegt. Beide Treppenhäuser sind tagesbelichtet. Die Treppenhauswände sind verputzt und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Zusätzlich besteht ein Edelstahlgeländer zur Absturzsicherung.

4.2.1.3 Nutzung der Obergeschosse

Die beiden Obergeschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss) dienen ausschließlich der Büronutzung, aufgeteilt in Einzel- und Zweiraumbüros. Jede Etage verfügt über einen großen Besprechungsraum, eine Teeküche mit Aufenthaltsraum sowie sanitäre Anlagen.

4.2.1.4 Nutzung des Untergeschosses

Im Untergeschoss befinden sich die Haustechnik sowie mehrere Archivräume, die lt. Aussage der Eigentümer als Archivflächen der darüberliegenden Büros genutzt werden und dementsprechend im weiteren Verlauf dieses Gutachtens vollständig den Büroetagen zugeordnet werden.

4.2.1.5 Nutzung des Dachgeschosses

Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt 3 Wohnungen, wobei die mit Wohnung Nr.1 gekennzeichnete Wohnung mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belastet ist.

4.2.2 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung des Hauptgebäudes

Das Bürogebäude weist folgende Raumaufteilung auf:

4.2.2.1 Raumaufteilung und-Schnitt, sowie Teilbarkeit

Das Bürogebäude ist mit Einzelbüros und Mehrpersonenbüros gestaltet. Die Ausstattung ist als „gut“ zu bezeichnen. Die einzelnen Etagen sind aufgrund der Anzahl und der Größenklasse der Sanitäreinrichtungen sowie der Aufenthaltsräume jeweils separat vermietbar. Die Büro- und Fluraufteilung sowie die restlichen Raumaufteilungen vermitteln einen freundlichen Gesamteindruck der Liegenschaft. Baujahrs bedingt ist kein allgemeinübliches Rastermaß oder eine Veränderung der Aufteilung der Räume durch leichte Trennwände gegeben. Die Attraktivität der Liegenschaft wird durch den Nutzungswert und der repräsentativen Lage als positiv betrachtet.

4.3 Konstruktion und Ausstattungsmerkmale

4.3.1 Bauliche Ausführung

Im Nachfolgenden sind die wesentlichen Merkmale der baulichen Ausführung des Bürogebäudes mit 3 Wohnungen, Garagen und Stellplätzen, sowie dies aus den vorliegenden Unterlagen und der (fiktiven) Ortsbesichtigung ersichtlich ist, stichpunktartig zusammengefasst.

4.3.1.1 Rohbau

| | | |
|-----------------|---|--|
| Nutzungsart: | Bürogebäude | |
| Konstruktion: | Fundamente: | Stahlbetonfertigteile und Ortbeton |
| | Wände: | Mauerwerk |
| | Decken: | Gipskartonplatten mit glattem Putz, gespachtelte Oberfläche und strukturierte Glasfasertapete mit einheitlich weißem Dispersionsfarbenanstrich |
| | Dach: | Stahlbetonfertigteile mit Gefälldämmung |
| Dacheindeckung: | Dachdämmung mit Dachhaut | |
| Fassade: | Die Fassade des Objektes entspricht dem Stil des Ursprungsbaujahres von 1984 und ist in einem guten Zustand. Insgesamt wirkt das Objekt schlicht jedoch in einem repräsentativen Zustand. | |

4.3.1.2 Ausbau

| | |
|-----------------|---|
| Wandgestaltung: | Tapeten, Putz, unterschiedliche Anstriche |
| Bodenbeläge: | Parkett in den Mieträumen, und den Fluren, Fliesen in den Teeküchen und den Aufenthaltsräumen |
| Außentüren: | Aluminiumtüren |
| Innentüren: | Treppenhaus: Aluminiumzargen und Aluminiumtürrahmen mit Ausfachungen aus Glas Mieträume: Holzzargen und Holztürblättern mit weißer Kunststoffbeschichtung, alle Türen sind mit Edelstahltürgriffen ausgestattet. |
| Fenster: | Wärmedämmverglasung samt Holzfenster mit weißer Oberfläche und teilweise außen liegendem Sonnenschutz, teils mechanischer, teils elektrischer Antrieb. Im Erdgeschoss sind zum Teil bodentiefe Fenster verbaut. Eine gute natürliche Beleuchtung ist in allen Räumen gegeben und Möglichkeiten zum Öffnen der Fenster ist in allen Räumen gegeben. Fensterbänke sind in Naturstein ausgebildet. |
| Teeküche: | Je Stockwerk vorhanden, entspricht den Anforderungen moderner Büroräume, kleinformatische weiße Bodenfliesen und weißer Fliesenspiegel, Ausstattung mit vermietetseitigen Einbauküchen. |
| Bad / WC: | Innen liegende Sanitärräume getrennt für Damen und Herren je Stockwerk mit Abzugsanlage, Ausstattung entsprechend hochwertiger Büronutzung; Boden: kleinformatische weiße Fliesen, hochwertige Armaturen und selbstreinigende WC-Klosetts. |

4.3.1.3 Haustechnik

| | |
|-----------------------|--|
| Abwasser: | Über die örtliche Erschließung gegeben |
| Wasserversorgung: | Über die örtliche Erschließung gegeben |
| Elektrik: | Sämtliche Installationen unter Putz verlegt, angemessene Anzahl und Anordnung an Steckdosen und Lichtauslässen je Raum. Je Raum ausreichende Anschlüsse für die Telekommunikationsanlage und entsprechende EDV-Anschlüsse Aufbau eines EDV-Netzwerkes mit zentralem Server jederzeit stockwerksbezogen möglich, EDV-Verkabelung ist zugänglich ausgeführt, Ergänzungen sind jederzeit möglich. |
| Klimatisierung: | keine teil- oder Vollklimatisierung, natürliche Belüftung mittels sommerlicher Wärmeschutz durch wärmedämmende Verglasung und außen liegendem Sonnenschutz.; bauliche sommerlicher Wärmeschutz für alle Stockwerke (Ausnahme: Nordfassade) |
| Fernwärme: | nicht gegeben |
| Heizung / Warmwasser: | Zentralheizung mit entsprechenden Heizkörpern in den einzelnen Büroräumen; Warmwasserversorgung in den Teeküchen und WC's über die Zentralheizung |

4.3.1.4 Außenanlage:

Die Außenanlagen sind mit großflächig angelegten und befahrbaren Weg- und Hofflächen gestaltet

Einfriedung: Natur- und Kunststeinausführung

Wege: Pflaster im Eingangsbereich, Hofflächen und Zufahrtswege in Aspaltausführung.

Grünbereiche: Beete mit jahrestypischer Bepflanzung, Sträucher

Stellplätze: Insgesamt befinden sich 10 KFZ-Stellplätze auf dem Bewertungsobjekt
Zuordnung: Zu jeder Wohnung im Dachgeschoss ist jeweils ein KFZ-Stellplatz zugeordnet.

4.3.1.5 Garagen

Anzahl: 10 Stück

Zuordnung: Die Garagen des Bewertungsobjektes sind vollständig den Bürogebäudeteilen zugeordnet

Größe 18 m² BGF/Stück

4.3.1.6 Besondere Betriebseinrichtungen

Videoüberwachungsanlage (Hybrid-Aufzeichnungssystem, 4 HD-Infrarotkameras, Standard WLAN); Anschaffung im Juni 2017;

4.4 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Bewertungsobjektes aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen in 2016 und der ersichtlich laufenden Instandhaltung als gut bis sehr gut zu beurteilen ist. Die Allgemeinbereiche und die Erschließung des Objektes sind ferner zeitgemäß und dem Niveau des Objektes entsprechend gut bis sehr gut. Die Räumlichkeiten entsprechen dem aktuellen Stand der Technik. Die Außenanlagen befinden sich einem gepflegten und guten Zustand.

Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der (fiktiven) Ortsbesichtigung nicht ersichtlich. Ein Instandhaltungsrückstau ist nicht erkennbar.

4.5 Flächen und sonstige Kennzahlen

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

4.5.1 Bruttogrundfläche (BGF) nach SW-RL in Anlehnung an die DIN 277

Im Rahmen der von Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen liegen die Flächenberechnungen und die Grundstücksdaten zum Qualitätsstichtag 23.04.2018 vor. Diese entsprechen auf Basis der Erkenntnisse der (fiktiven) Ortsbesichtigung den baulichen Veränderungen der in 2016 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und dem aktuellen Stand. Die Angaben der Flächenberechnung können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

Die Bruttogrundfläche setzt sich demgemäß wie folgt zusammen:

| | +/- | Länge [m] | Breite [m] | Bereich | BGF [m ²] |
|--|-----|-----------|------------|---------|-----------------------|
| Bürogebäudeteil | | | | | 852,00 |
| Wohnungsteil | | | | | 342,00 |
| Summe der Einzelbereiche in m ² | | | | | 1194,00 |
| Bruttogrundfläche gesamt in m² | | | | | rd.1194 |

Berechnung der BGF – Nebengebäude

| | +/- | Länge [m] | Breite [m] | [m ²] |
|--|-----|-----------|------------|-------------------|
| Garage, 10 Stück á 18m ² | | | | 180,00 |
| Bruttogrundfläche (BGF) der Nebengebäude in m² | | | | 180,00 |

4.5.1.1 Wohnflächenberechnung

| | +/- | Länge [m] | Breite [m] | Bereich | Wfl [m ²] |
|--|-----|-----------|------------|---------|-----------------------|
| Wohnung Nr.1, DG | | | | | 80,00 |
| Wohnung Nr.2, DG | | | | | 60,00 |
| Wohnung Nr.3, DG | | | | | 125,00 |
| Summe der Einzelbereiche in m ² | | | | | 265,00 |
| Wohnfläche gesamt in m² | | | | | rd.265 |

4.5.2 Nebengebäude / Garagen

Direkt an das Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss angebaut sind 10 Garage in massiver Ausführung. Sie verfügen über eine Flachdachausführung mit Dachpappe und einer Bekiesung. Die Garagen sind mit Sektionaltoren in elektrischer Ausführung ausgestattet. Weiterhin sind die Garagen über das Hauptgebäude mit Kalt- und Warmwasseranschlüsse ausgestattet. Ausreichende Elektroinstallationen, und ein Kunststofffenster auf der Rückseite bilden die Ausstattungsmerkmale. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt je Garage 18 m²

4.5.3 Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersten soll und kann.

4.5.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind mit großflächig angelegten und befahrbaren Weg- und Hofflächen gestaltet.

Das Grundstück grenzt an zwei ähnlich gestaltete Grundstücke, die ebenfalls mit freistehenden Wohn-/Bürogebäuden und Garagen bebaut sind.

4.6 Tabellarische Zusammenfassung der Grundstückmerkmale (§§ 5 – 6 ImmoWertV)

| | |
|-------------------------------|--|
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| Dienstbarkeiten | Unentgeltliches Wohnungsrecht an der Wohnung Nr1. Im Dachgeschoß sowie an einen KFZ-Stellplatz |
| Nutzungsrechte | Nutzungsrecht durch Wohnungsrecht an Wohnung Nr. 1 im DG |
| Baulasten | Baulasten bestehen nicht |
| wohnungsrechtliche Bindungen | Keine |
| mietrechtliche Bindungen | Keine |
| abgabenrechtlicher Zustand | Beiträge nach BauGB und KAG fallen nicht an |
| Verkehrsanbindung | Gut |
| Nachbarschaft | Wohn- und Geschäftshäuser |
| Wohnlage | sehr gut |
| Umwelteinflüsse | Keine |
| Geschäftslage / Infrastruktur | sehr gut |
| Ertragssituation | Voll vermietet, Fremdnutzung |
| Grundstücksgröße | 603 m ² |
| Grundstückstiefe | mittlere Tiefe ca. 30 m |
| Grundstückbreite | mittlere Breite ca. 20,1 m |
| Grundstückszuschnitt | regelmäßig |
| Bodenbeschaffenheit | Tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderung wird unterstellt |
| Wasserschutzgebiet | Nein |
| Erdbebengebiet | Erdbebenzone 3, Untergrundklasse A-R |
| Naturschutzgebiet | Nein |
| Sanierungsgebiet | Nein |

| | |
|--|--|
| Gebäudeart | Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss, Garagen und KFZ-Stellplätze |
| Gebäudetyp nach NHK 2010 <ul style="list-style-type: none"> - Bürogebäudeteil - Wohnbaulicher Gebäudeteil - Garagen | 6,1 4.1 14.1 |
| Bauweise <ul style="list-style-type: none"> - Bürogebäudeteil - Wohnbaulicher Gebäudeteil | massiv massiv |
| Baugestaltung | offene Bebauung |
| Größe, Wohn- und Nutzfläche <ul style="list-style-type: none"> - Archivräume - Büroräume Erdgeschoß - Büroräume Obergeschoß - Wohnung Nr.1, DG - Wohnung Nr.2, DG - Wohnung Nr.3, DG | 140 m ² Nutzfläche 257,50 m ² Nutzfläche 257,50 m ² Nutzfläche 80 m ² Wohnfläche 60 m ² Wohnfläche 125 m ² Wohnfläche |
| Ausstattung der Bebauung <ul style="list-style-type: none"> - Bürogebäudeteil - Wohnbaulicher Gebäudeteil - Garagen | Standardstufe 3-4 Standardstufe 3-4 Standardstufe 4-5 |
| Qualität der Bebauung | baujahrestypisch |
| energetischer Zustand | Energieeffizienzklasse C (ENEV 2014) |
| Instandhaltung | Kein Instandhaltungsstau oder Modernisierungsbedarf feststellbar |
| Baujahre <ul style="list-style-type: none"> - Hauptgebäude - Garagen | 1984 2000 |
| Restnutzungsdauer (modifiziert) | 44 Jahre |

5. Ermittlung des Verkehrswertes

„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“ (BauGB § 194).

Nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung des Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

„Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“ (ImmoWertV, § 8, Abs. 1 Satz 2).

Dementsprechend ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1 Ermittlung des Verkehrswertes

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude bebaute Grundstück in 72076 Tübingen, Musterweg 999 zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2018 ermittelt.

| Grundstücksdaten | | | |
|------------------|-----------|-----------|-------------|
| Amtsgericht | Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Böblingen | Tübingen | 100 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche [m²] |
| Tübingen | | 346/9 | 603 |

5.2 Verfahrenswahl

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.
- Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.3 Zu den herangezogenen Verfahren

5.3.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

5.3.1.1 Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichspreisen von Grundstücken mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen ermittelt (§ 15 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können bei bebauten Grundstücken „zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden“ (§ 15 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV).

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (direkt oder indirekt) zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich des Bodenwerts ist nach ImmoWertV § 16 vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden, wobei der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte (indirektes Vergleichsverfahren) ermittelt werden kann, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein definierter Bodenrichtwert vor.

Nach Prüfung dessen Plausibilität hinsichtlich seiner relativen Richtigkeit und absoluten Höhe sowie nach Rücksprache und Bestätigung durch den örtlichen Gutachterausschuss erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage dieses Bodenrichtwertes unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes gemäß § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV.

5.3.1.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren dient vorrangig der Bewertung bebauter Grundstücke bei denen i.d.R. bei einem Kauf nicht die Erzielung einer Rendite, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert des Grundstücks wird dabei „aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (...) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (...) zu berücksichtigen.“ (§ 21 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich bei dem Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoß um kein typisches Sachwertobjekt handelt.

Dennoch wird das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Plausibilisierung unverzichtbar.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert. Das Sachwertverfahren dient im vorliegenden Bewertungsfall als Plausibilisierungsverfahren zum Ertragswertverfahren.

5.3.1.3 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da das Bürogebäude mit 3 Wohnungen, Garagen und KFZ-Stellplätze als Renditeobjekt angesehen werden kann.

Der Verkehrswert wird insofern ausschließlich aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Verhältnis Reinerträge zu Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

5.4 Bodenwertermittlung gem. § 15 – 16 ImmoWertV

Der Bodenwert eines bebauten Grundstücks ist so zu ermitteln wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Nach ImmoWertV § 15 kann der Bodenwert auch durch das Heranziehen geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Diese sind geeignet, wenn gemäß § 16 ImmoWertV die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksausrichtung, usw. sind i.d.R. auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen da diese entsprechend Abweichungen des zu ermittelnden Bodenwerts vom Bodenrichtwert bewirken.

Grundlage für den Bodenwertansatz ist der vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Tübingen veröffentlichte und auf seine Plausibilität geprüfte Bodenrichtwert mit dem Erhebungsstichtag vom 31.12.2016 nach der Bodenrichtwertkarte und den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte vorliegenden Eigenschaften des Richtwertgrundstücks.

5.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück |
|---|---------------------------|--|
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | entsprechend |
| Gemeinde | Tübingen | entsprechend |
| Zonennummer | k.A. | entsprechend |
| Nutzungsart | M (Mischgebiet) | M (Mischgebiet) |
| Gebietseigenschaft | MK (Kerngebiet) | MK (Kerngebiet) |
| Bodenrichtwert | 995,- €/m ² | 995,- €/m ² |
| Abgabenrechtlicher Zustand | erschließungsbeitragsfrei | erschließungsbeitragsfrei |
| Grundstücksgröße | 600 – 650 m ² | 603 m ² |
| Grundstückstiefe | k.A. | entsprechend |
| Grundstücksbreite | k.A. | k.A. |
| Bauweise | k.A. | offen |
| Geschosszahl | III | III |
| Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) | 3,0 | 1,98 |
| Stichtag des BRW | 31.12.2016 | 23.04.2018 |
| Bodenpreisindex zum WEST | 1,00 | 1,05 |
| Bodenbeschaffenheit | k.A. | Normale Bodenverhältnisse ohne schädliche Bodenver-änderungen werden unterstellt |
| Immissionen | k.A. | keine |

Laut örtlichem Gutachterausschuss werden folgende Daten zum Bodenrichtwertgrundstück berücksichtigt:

- WGFZ Bodenrichtwertgrundstück: 3,0 Gemischte Baufläche (M);
- Gebietseigenschaften = MK Anpassung Grundstücksgröße nicht erforderlich
- Erforderliche intertemporäre Anpassung zum Wertermittlungsstichtag: + 5 %

5.4.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) als Maß der baulichen Nutzung

Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist das Maß der baulichen Nutzung eine wesentliche wertrelevante Größe. Dieser Tatsache wird bei den Bodenrichtwerten mit der Angabe der "wertrelevanten GFZ" (wertrelevanten Geschossflächenzahl) Rechnung getragen. Diese Angabe spiegelt die lagetypische Ausnutzung der Grundstücke wieder.

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 603 m².

| Gebäudeteil | Geschoßfläche [m ²] | Nutzung | Nutzungsanteil [%] | Geschoßfläche [m ²] |
|-----------------|---------------------------------|---------------|--------------------|---------------------------------|
| Bürogebäudeteil | 852,00 | Büroräume | 100 | 852 |
| Wohnungsteil | 342,00 | Wohnungen 1-3 | 100 | 342 |
| Gesamt | | | | 1194,00 |

5.4.3 Anpassung des Bodenrichtwerts an das Bewertungsgrundstück

Gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses aus dem im Auswertungszeitraum der Jahre 2015 bis 2016 vorliegenden Grundstückskaufpreisen konnten Abhängigkeiten zwischen dem Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) und den sich aus der Kaufpreissammlung tatsächlich ergebenden Kaufpreisen und somit auch Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden.

Gemäß nachfolgende Tabelle des örtlichen Gutachterausschusses erfolgt eine Umrechnung der wertrelevanten Geschoßflächenzahl wie folgt:

| Tabelle A | | zur Ableitung der Umrechnungskoeffizienten ohne Interpolation | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | WGfZ des Wertermittlungsobjekts | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 0,30 | 0,40 | 0,50 | 0,60 | 0,70 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,30 | 1,40 | 1,50 | 1,60 | 1,70 | 1,80 | 1,90 | 2,00 | 2,10 | 2,20 | 2,30 | 2,40 |
| 0,30 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,33 | 1,44 | 1,56 | 1,67 | 1,78 | 1,89 | 2,00 | 2,11 | 2,22 | 2,33 | 2,37 | 2,41 | 2,44 | 2,47 | 2,50 | 2,55 | 2,60 | 2,65 | 2,70 | |
| 0,40 | 0,92 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,27 | 1,36 | 1,44 | 1,52 | 1,59 | 1,67 | 1,73 | 1,80 | 1,88 | 1,94 | 2,00 | 2,07 | 2,14 | 2,20 | 2,26 | 2,32 | 2,38 | 2,44 | |
| 0,50 | 0,84 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,17 | 1,25 | 1,32 | 1,39 | 1,46 | 1,53 | 1,58 | 1,65 | 1,72 | 1,78 | 1,83 | 1,89 | 1,96 | 2,01 | 2,07 | 2,13 | 2,18 | 2,24 | |
| 0,60 | 0,77 | 0,85 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,22 | 1,28 | 1,35 | 1,41 | 1,46 | 1,53 | 1,59 | 1,64 | 1,69 | 1,74 | 1,81 | 1,86 | 1,91 | 1,96 | 2,01 | 2,06 | |
| 0,70 | 0,71 | 0,79 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,13 | 1,19 | 1,25 | 1,31 | 1,36 | 1,42 | 1,48 | 1,52 | 1,57 | 1,62 | 1,68 | 1,73 | 1,77 | 1,82 | 1,87 | 1,92 | |
| 0,80 | 0,66 | 0,73 | 0,80 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,17 | 1,22 | 1,27 | 1,32 | 1,38 | 1,42 | 1,47 | 1,51 | 1,57 | 1,61 | 1,66 | 1,70 | 1,74 | 1,79 | |
| 0,90 | 0,63 | 0,69 | 0,76 | 0,82 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,11 | 1,16 | 1,20 | 1,25 | 1,31 | 1,35 | 1,39 | 1,43 | 1,48 | 1,53 | 1,57 | 1,61 | 1,65 | 1,69 | |
| 1,00 | 0,60 | 0,66 | 0,72 | 0,78 | 0,84 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,19 | 1,24 | 1,28 | 1,32 | 1,36 | 1,41 | 1,45 | 1,49 | 1,53 | 1,57 | 1,61 | |
| 1,10 | 0,57 | 0,63 | 0,69 | 0,74 | 0,80 | 0,86 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,13 | 1,18 | 1,22 | 1,26 | 1,30 | 1,34 | 1,38 | 1,43 | 1,46 | 1,50 | 1,53 | |
| 1,20 | 0,54 | 0,60 | 0,65 | 0,71 | 0,76 | 0,82 | 0,86 | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,13 | 1,16 | 1,20 | 1,24 | 1,28 | 1,32 | 1,35 | 1,39 | 1,43 | 1,46 | |
| 1,30 | 0,51 | 0,58 | 0,63 | 0,68 | 0,74 | 0,79 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,12 | 1,16 | 1,19 | 1,24 | 1,27 | 1,31 | 1,34 | 1,38 | 1,41 | |
| 1,40 | 0,49 | 0,55 | 0,61 | 0,66 | 0,71 | 0,76 | 0,80 | 0,84 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,11 | 1,14 | 1,18 | 1,22 | 1,25 | 1,29 | 1,32 | 1,35 | |
| 1,50 | 0,45 | 0,53 | 0,58 | 0,63 | 0,68 | 0,73 | 0,77 | 0,81 | 0,85 | 0,89 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,10 | 1,14 | 1,17 | 1,20 | 1,23 | 1,27 | 1,30 | |
| 1,60 | 0,43 | 0,52 | 0,56 | 0,61 | 0,66 | 0,70 | 0,74 | 0,78 | 0,82 | 0,86 | 0,89 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,10 | 1,13 | 1,16 | 1,20 | 1,23 | 1,26 | |
| 1,70 | 0,42 | 0,50 | 0,55 | 0,59 | 0,64 | 0,68 | 0,72 | 0,76 | 0,80 | 0,83 | 0,86 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,07 | 1,10 | 1,13 | 1,16 | 1,19 | 1,22 | |
| 1,80 | 0,41 | 0,49 | 0,53 | 0,57 | 0,62 | 0,66 | 0,70 | 0,74 | 0,77 | 0,81 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,10 | 1,13 | 1,15 | 1,18 | |
| 1,90 | 0,41 | 0,47 | 0,51 | 0,55 | 0,60 | 0,64 | 0,67 | 0,71 | 0,74 | 0,78 | 0,81 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 | 1,11 | 1,14 | |
| 2,00 | 0,40 | 0,45 | 0,50 | 0,54 | 0,58 | 0,62 | 0,66 | 0,69 | 0,72 | 0,76 | 0,79 | 0,82 | 0,86 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,08 | 1,11 | |
| 2,10 | 0,40 | 0,44 | 0,48 | 0,52 | 0,56 | 0,60 | 0,64 | 0,67 | 0,70 | 0,74 | 0,77 | 0,80 | 0,83 | 0,86 | 0,89 | 0,91 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | |
| 2,20 | 0,39 | 0,43 | 0,47 | 0,51 | 0,55 | 0,59 | 0,62 | 0,65 | 0,69 | 0,72 | 0,75 | 0,78 | 0,81 | 0,84 | 0,86 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | |
| 2,30 | 0,39 | 0,42 | 0,46 | 0,50 | 0,54 | 0,57 | 0,61 | 0,64 | 0,67 | 0,70 | 0,73 | 0,76 | 0,79 | 0,82 | 0,84 | 0,87 | 0,90 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | |
| 2,40 | 0,38 | 0,41 | 0,45 | 0,48 | 0,52 | 0,56 | 0,59 | 0,62 | 0,65 | 0,68 | 0,71 | 0,74 | 0,77 | 0,80 | 0,82 | 0,84 | 0,88 | 0,90 | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | |
| 2,50 | Extrapolation, siehe unten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3,00 | Extrapolation, siehe unten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Umrechnungskoeffizienten WGfZ:WGfZ | | 1,5 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 2,2 | 2,3 | 2,4 | 2,5 | 2,6 | 2,7 | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,5 | |
| 2,50 | 0,75 | 0,78 | 0,80 | 0,83 | 0,85 | 0,88 | 0,91 | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | 1,07 | 1,09 | 1,12 | 1,14 | 1,16 | 1,18 | 1,20 | 1,23 | | |
| koeffizienten WGfZ:WGfZ | | 2,0 | 2,1 | 2,2 | 2,3 | 2,4 | 2,5 | 2,6 | 2,7 | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,5 | 3,6 | 3,7 | 3,8 | 3,9 | 4,0 | |
| 3,00 | 0,79 | 0,81 | 0,83 | 0,85 | 0,88 | 0,90 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,12 | 1,14 | 1,16 | 1,18 | 1,20 | | |

Tabelle A: Umrechnungskoeffizienten ohne Interpolation

Der Umrechnungskoeffizient zur Anpassung des Bodenrichtwerts an das Bewertungsgrundstück beträgt 0,79.

Auf Basis der vorgenannten Daten leiten sich unter Berücksichtigung einer Grundstücksfläche von 603m² nachfolgende Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ab:

| Kennzahl | Eingangsgrößen | | |
|--|----------------|--|-------------|
| wertrelevante Geschoßflächenzahl WGfZ: | | ermittelte Geschoßfläche [m ²] | 1194,00 |
| | / | Grundstücksgröße [m ²] | 603 |
| | = | resultierende rechnerische WGfZ | 1,98 |

5.4.4 Bodenwertberechnung

Demnach beträgt der Bodenwert:

| | | |
|---|---|--------------------------|
| Bodenrichtwert / m ² | = | 995,00 €/m ² |
| Faktor zeitliche Anpassung | x | 1,05 |
| Bodenrichtwert / m ² (angepasst) | = | 1044,75 €/m ² |
| Umrechnungsfaktor WGFZ | x | 0,79 |
| Bodenrichtwert / m ² (angepasst) | = | 825,35 €/m ² |
| Grundstücksgröße / m ² | x | 603 m ² |
| Bodenwert | = | 497.686,05 € |

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag (WEST) 23.04.2018 insgesamt:

497.686,00€

5.5 Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt und kommt für die Herleitung des Verkehrswertes nach der Sachwertrichtlinie in Betracht, wenn „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung (Renditeobjekt) ausschlaggebend ist, dies gilt insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern“ (SW-RL Abs. 2 Punkt 1).

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelten Bodenwert (vgl. Abs. 6.1.2) und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Dabei wird der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Die Marktanpassung des so ermittelten vorläufigen Sachwertes ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen (vgl. § 8 Abs. 2 Nummer 1 und § 14 Abs. 2 Nummer 1 ImmoWertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmalen sind nach der Marktanpassung ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen um den (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks zu ermitteln (§8 Abs. 2 Nummer 2, Abs. 3 ImmoWertV).

Nach Auskunft des Gutachterausschusses Tübingen hat das folgende Sachwertmodell Gültigkeit.

5.5.1 Sachwertmodell des Gutachterausschusses Tübingen

| Sachwertmodell | |
|---|---|
| Normalherstellungskosten: | NHK 2010, (Anlage 1 SW-RL) |
| Gebäudebaujahresklassen: | Keine |
| Gebäudestandard: | Nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL) |
| Bezugsmaßstab: | Brutto-Grundfläche (BGF _{red}) |
| Baupreisindex: | Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes |
| Gesamtnutzungsdauer: | Nach Anlage 3 SW-RL (Standardstufen, gewogenem Standard) |
| Restnutzungsdauer: | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer |
| Alterswertminderung: | Linear |
| Wertansatz für bauliche Außenanlagen: | 4% des Gebäudezeitwertes incl. besonders zu veranschlagender Bauteile und Nebengebäude |
| Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasster Bauteile und besonderer Einrichtungen | pauschale Zeitwertansätze Basis: NHK 2010 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | Keine Berücksichtigung innerhalb der Sachwertfaktorenableitung |
| Bodenwert | ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes |
| Grundstücksfläche | marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße (600 - 650 m ²) |
| Sachwertfaktoren | gemäß Grafik, siehe 5,13 |

5.5.2 Herstellungskosten / Normalherstellungskosten

Um die Herstellungskosten zu ermitteln, wird die Flächeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m²) mit den Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte der NHK 2010) für vergleichbare Gebäude multipliziert (vgl. § 22 Abs. 1 ImmoWertV). Nicht erfasste besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen sind (modellkonform) ggf. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären und i.d.R. mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen (vgl. § 22 Abs. 3 ImmoWertV) sind.

Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichen Ausbau- und Ausstattungsstandard und werden auf ein einheitliches Index- Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrung, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes“.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden gemäß der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit die Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 verwendet, die bereits die Baunebenkosten beinhalten und die derzeit aktuellsten Werte sind.

Die Einordnung des Bewertungsobjektes in die Standardstufe erfolgt auf Grundlage in der Sachwert-Richtlinie Anlage 2 gegebenen Beschreibung der Gebäudestandards für Merkmale folgender Gebäudebereiche:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und – Türen
- Deckenkonstruktion
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Anlagen

5.5.3 Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

Zur Ermittlung der Herstellungskosten greift der Sachverständige auf der Basis eines „Gebäudemixes“ auf folgende Gebäudetypen zurück:

- Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohneinheiten, Typ 4.01
- Bürogebäude, Typ 6.1

Gemäß der beim Ortstermin vorgefundenen Gebäudemerkmale ist das Bewertungsobjekt gemäß der SW-RL Anlage 2 wie folgt einzuordnen:

5.5.4 Kostenkennwert Bürogebäudeteil

| Standardmerkmal | | Standardstufen | | | | | Wägungs- anteil | Anteil Kostenkennwert | Anteil GND |
|------------------------------------|-----|----------------|---|------|------|------|--------------------|--------------------------|-------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| Außenwände | | | | 0,50 | 0,50 | | 23% | 313,375 | 12,65 |
| Dach | | | | 0,50 | 0,50 | | 15% | 204,375 | 8,25 |
| Fenster und Außentüren | | | | | 1,00 | | 11% | 185,35 | 6,6 |
| Innenwände und -türen | | | | 1,00 | | | 11% | 114,4 | 5,5 |
| Deckenkonstruktion | | | | | 1,00 | | 11% | 185,35 | 6,6 |
| Fußböden | | | | | 1,00 | | 5% | 84,25 | 3 |
| Sanitäreinrichtungen | | | | | 1,00 | | 9% | 151,65 | 5,4 |
| Heizung | | | | 1,00 | | | 9% | 93,6 | 4,5 |
| Sonstige technische Ausstattung | | | | | 1,00 | | 6% | 101,1 | 3,6 |
| Kostenkennwert | Typ | | | | | | | | |
| für Gebäudeart | 6.1 | | | | | | | | |
| NHK für Bewertungsimmobilie | | | | 1040 | 1685 | 1900 | | 1433,45 | |
| GND (Jahre) | | | | | | | | | |
| GND für Bewertungsimmobilie | | | | 50 | 60 | 70 | | | 56,1 |

Der Kostenkennwert für den Bürogebäudeteil beträgt somit **1433,45 € / m²**.

5.5.5 Kostenkennwert wohnbaulichen Gebäudeteil

| Standardmerkmal | | Standardstufen | | | | | Wägungs- anteil | Anteil Kostenkennwert | Anteil GND |
|-----------------------------------|-----|----------------|---|------|------|------|--------------------|--------------------------|-------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| Außenwände | | | | 0,50 | 0,50 | | 23% | 208,15 | 14,95 |
| Dach | | | | 0,50 | 0,50 | | 15% | 135,75 | 9,75 |
| Fenster und Außentüren | | | | | 1,00 | | 11% | 108,35 | 7,7 |
| Innenwände und -türen | | | | 1,00 | | | 11% | 90,75 | 6,6 |
| Deckenkonstruktion | | | | | 1,00 | | 11% | 108,35 | 7,7 |
| Fußböden | | | | | 1,00 | | 5% | 49,25 | 3,5 |
| Sanitäreinrichtungen | | | | 1,00 | | | 9% | 74,25 | 5,4 |
| Heizung | | | | 1,00 | | | 9% | 74,25 | 5,4 |
| Sonstige technische Ausstattung | | | | | 1,00 | | 6% | 59,1 | 4,2 |
| Kostenkennwert | Typ | | | | | | | | |
| für Gebäudeart | 4.1 | | | | | | | | |
| NHK für Bewertungsimmoblie | | | | 825 | 985 | 1190 | | 908,2 | |
| GND (Jahre) | | | | | | | | | |
| GND für Bewertungsimmoblie | | | | 60 | 70 | 80 | | | 65,2 |

Der Kostenkennwert für den Bürogebäudeteil beträgt somit **908,20 € / m²**.

5.5.6 Kostenkennwert der Garagen

| Standardmerkmal | | Standardstufen | | | | | Wägungs- anteil | Anteil Kostenkennwert | Anteil GND |
|-----------------------------------|------|----------------|---|-----|------|-----|--------------------|--------------------------|------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| Sonstiges | | | | | 0,80 | 0,2 | 100% | 544 | 62 |
| Kostenkennwert | Typ | | | | | | | | |
| für Gebäudeart | 14.1 | | | | | | | | |
| NHK für Bewertungsimmoblie | | | | 245 | 485 | 780 | | | |
| GND (Jahre) | | | | | | | | | |
| GND für Bewertungsimmoblie | | | | 50 | 60 | 70 | | | 62 |

Der Kostenkennwert für die Garagen beträgt somit **544,00 € / m²**.

Aufgrund der Vergleichbarkeit der Kostenkennwerte für die Gebäudeart 14.1 – Garagen ist die Anwendung von Korrekturfaktoren lt. NHK 2010 nicht notwendig.

Gemäß Sachwert-Richtlinie (SW-RL) sind für den wohnbaulichen Gebäudeteil die Korrekturfaktoren für die Gebäudeart 4.1 – Mehrfamilienhäuser zu bestimmen

5.5.7 Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

| Wohneinheit | Größe [m ²] | gemittelte Wohnungsgröße [m ²] |
|-------------------|-------------------------|--|
| Wohnung Nr. 1, DG | 80,00 | |
| Wohnung Nr. 2, DG | 60,00 | |
| Wohnung Nr. 3, DG | 125,00 | |
| Gesamt | 265,00 | 88,33 |

Mit der gemittelten Wohnungsgröße von 88,33 m² wird der Korrekturfaktor gebildet.

5.5.8 Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße

Interpolation der Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße von 88,33 m²:

$$\frac{(0,85 - 1,00)}{(135 - 50)} * (88,33 - 50) + 1,00 = 0,93$$

$$\text{Kostenkennwert } 908,20 \text{ €} * \text{Korrekturfaktor } 0,93 = \mathbf{844,63 \text{ €}}$$

5.5.9 Korrekturfaktor für die Grundrissart

Sachverständig wird aus den Bauunterlagen die Grundrissart Dreispänner ausgewählt.

Der Korrekturfaktor für die Grundrissart Dreispänner beträgt 0,97

$$\text{Kostenkennwert } 844,63 \text{ €} * \text{Korrekturfaktor } 0,97 = \mathbf{819,29 \text{ €}}$$

Der korrigierte Kostenkennwert der NHK für den wohnbaulichen Gebäudeteil beträgt 819,36€.

5.6 besonders zu veranschlagende Bauteile / besondere Einrichtungen

„Normgebäude“ wird in der Wertermittlung das Gebäude ohne besondere Bauteile oder (Betriebs-) Einrichtungen genannt. Es beinhaltet die in der Ermittlung der Gebäudegrundfläche bzw. des Gebäudevolumens erfassten Gebäudeteile.

Da dabei nicht erfasste Gebäudeteile, zu denen insbesondere Kelleraußentreppen, Gauben und oftmals auch Balkone gehören, den Gebäudewert wesentlich beeinflussen können, erfolgt eine gesonderte Erfassung durch Zuschläge ihres Zeitwertes (modellkonform).

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb in der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind.

5.6.1 Besondere Betriebseinrichtungen

Aufgrund der (fiktiven) Ortsbesichtigung konnten im vorliegenden Bewertungsfall folgende besondere Einrichtungen erfasst werden:

- Videoüberwachungsanlage (Hybrid-Aufzeichnungssystem, 4 HD-Infrarotkameras, Standard WLAN); Anschaffung Juni 2017; Neupreis € 9.000,00.

Gutachterlich wird die Videoüberwachungsanlage als besondere Einrichtung aufgrund der Nähe des zeitlichen Anschaffungsdatums zum Wertermittlungsstichtag (WEST) 23.04.2018 mit dem Neupreis bewertet.

| | | |
|--|----|----------------|
| Videüberwachungsanlage (Hybrid-Aufzeichnungssystem, 4 HD-Infrarotkameras, Standard WLAN) | 1x | 9.000 € |
| Zeitwerte besondere Betriebseinrichtungen gesamt | | 9.000 € |

Weitere besondere Einrichtungen sind zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2018 nicht vorhanden.

5.6.2 Baupreisindex (BPI)

Die ermittelten Herstellungskosten (NHK mit dem Basisjahr 2010) sind gemäß § 22 Abs. 3 ImmoWertV mittels geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Dies erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex (BPI) am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010.

Als Baupreisindex ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu Grunde zu legen (www.destatis.de).

Im vorliegenden Fall liegt der Baupreisindex im 1.Quartal 2018 für **Bürogebäude bei 120,8** und für **Wohngebäude bei 120,0** (2010 = 100).

Quelle: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>

5.6.3 Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen“ (ImmoWertV § 22 Abs. 2) definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Prozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe der Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht.

Im hier vorliegenden Fall sind entsprechend den NHK 2010 die Baunebenkosten für

- Bürogebäudeteil in Höhe von **18,0 %**
- Wohnbaulicher Gebäudeanteil in Höhe von **19 %**
- Garagen in Höhe von **12,0 %**

der Gebäudeherstellkosten bereits in den NHK 2010 Kostenkennwerten enthalten.

5.7 Gesamtnutzungsdauer - § 23 ImmoWertV

Basis zur Berechnung der Gesamtnutzungsdauer ist die Bruttogrundfläche (BGF), ohne Garagen:

| Gebäudeteil | Bruttogrundfläche [m ²] | Flächenanteile [%] |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Bürogebäudeteil (EG, OG) | 852,00 | 71 |
| Wohnungsteil (DG) | 342,00 | 29 |
| Gesamt | 1194,00 | 100,00 |

Die Bruttogrundfläche BGF beträgt 1194 m²

Die Gesamtnutzungsdauer, bezogen auf die Flächenanteile beträgt:

| Gesamtnutzungsdauer | [Jahre] | Flächenanteile [%] | GND, anteilig [Jahre] |
|--|---------|--------------------|-----------------------|
| GND für Bürogebäudeteil, incl. Garagen | 56 | 71 | 39,76 |
| GND für wohnbaulichen Gebäudeteil | 65 | 29 | 18,85 |
| GND für Garagen | 59 | | |
| Gesamtnutzungsdauer | | | 58,61 |

Die Garagen bilden eine wirtschaftliche Einheit mit dem Büro- und Wohngebäude, die Gesamtnutzungsdauer ist dementsprechend mit der des Büro- und Wohngebäudes von 59 Jahren anzusetzen.

Da die übliche Gesamtnutzungsdauer sich aus der für die Bestimmung der NHK 2010 gewählten Gebäudeart ergibt, ist sie wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die Gesamtnutzungsdauer für das Bürogebäude mit 3 Wohnungen und Garagen beträgt rd. 59 Jahre.

5.8 Restnutzungsdauer - § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. In der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung ist die Restnutzungsdauer entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig und kann sich auf Grund durchgeführter Modernisierungen verlängern oder z.B. nicht durchgeführter Instandhaltungen verkürzen.

Unter Berücksichtigung der Bauausführung, des Bauzustandes, des Gebäudealters und der vorgefundenen Ausstattungsmerkmale wird dem Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss sowie Garage und Stellplätzen bei einer weiterhin unterstellten normalen Unterhaltung zum Bewertungsstichtag 23.04.2018 folgende rechnerische Restnutzungsdauern für das Bürogebäudeteil und den wohnbaulichen Gebäudeteil beigemessen:

5.8.1 Restnutzungsdauer Bürogebäudeteil

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich aus der Subtraktion des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag

| | |
|--------------------------|------------|
| Baujahr: | 1984 |
| Wertermittlungsstichtag: | 23.04.2018 |
| Gesamtnutzungsdauer: | 56 Jahre |
| Alter zum WEST: | - 34 Jahre |
| <hr/> | |
| Restnutzungsdauer: | 22 Jahre |

5.8.2 Restnutzungsdauer wohnbaulicher Gebäudeteil

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich aus der Subtraktion des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag

| | |
|--------------------------|------------|
| Baujahr: | 1984 |
| Wertermittlungsstichtag: | 23.04.2018 |
| Gesamtnutzungsdauer: | 65 Jahre |
| Alter zum WEST: | - 34 Jahre |
| <hr/> | |
| Restnutzungsdauer: | 31 Jahre |

5.9 Modernisierung / Modernisierungsgrad

Im vorliegenden Fall wurde im Jahr 2016 umfassende Modernisierungsmaßnahmen am Hauptgebäude durchgeführt. Nach Darstellung des Eigentümers wurden folgende Tätigkeiten ausgeführt:

| Modernisierungsmaßnahmen 2016 |
|---|
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, etc.) nur Bürogebäudeteil |
| Modernisierung der Heizungsanlage |
| Wärmedämmung der Außenwände |
| Modernisierung von Bädern / WC |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum |

Diese Maßnahme führen objektbezogen über den Grad der Modernisierung zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Ableitung einer entsprechend verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer über die Modernisierungsmaßnahmen erfolgt nach Maßgabe der Anlage 4 zur SachWertR.

5.9.1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades des Bürogebäudeteils

| Modernisierungsmaßnahmen 2016 | max. Punkte |
|---|-------------|
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach | 4 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, etc.) | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 |
| Modernisierung von Bädern / WC | 2 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum | 2 |
| Modernisierungsgrad des Bürogebäudeanteils | 18 |

Mit einer Punktzahl von 18 Punkten entspricht der Modernisierungsgrad des Bürogebäudeteils einem **Modernisierungsgrad von ‚umfassend modernisiert‘**.

5.9.2 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades des wohnbaulichen Gebäudeteils

| Modernisierungsmaßnahmen 2016 | max. Punkte |
|---|-------------|
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach | 4 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 |
| Modernisierung von Bädern / WC | 2 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum | 2 |
| Modernisierungsgrad des wohnungsbaulichen Gebäudeteils | 16 |

Mit einer Punktzahl von 16 Punkten entspricht der Modernisierungsgrad des wohnungsbaulichen Gebäudeteils einem **Modernisierungsgrad von ‚überwiegend modernisiert‘**.

5.9.3 Modifizierte Restnutzungsdauer

in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad des Bürogebäudes mit drei Wohnungen im Dachgeschoss wird die modifizierte Restnutzungsdauer nach SW-RL mit folgender Formel errechnet:

$$a * \frac{100}{\text{GND}} * \text{Alter}^2 - b * \text{Alter} + c * \frac{\text{GND}}{100}$$

5.9.4 Modifizierte Restnutzungsdauer für den Bürogebäudeteil

Der Bürogebäudeteil hat lt. Modernisierungstabelle eine mit maximal 18 Punkte umfassende Modernisierung erfahren. Daraus ergeben sich für a, b und c folgende Werte:

$$a = 0,0020$$

$$b = 0,440$$

$$c = 94,20$$

$$\text{relative Alter} = (\text{Alter} / \text{GND}) * 100 = (34 \text{ Jahre} / 56 \text{ Jahre}) * 100 = 60,71 \text{ Jahre}$$

$$\text{Alter} = 34 \text{ Jahre}$$

Das 1984 errichtete Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoß hat aufgrund umfassender Modernisierungsmaßnahmen eine modifizierte Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

$$\text{RND (mod.)} = 42 \text{ Jahre für den Bürogebäudeteil}$$

5.9.5 Modifizierte Restnutzungsdauer für den wohnbaulichen Gebäudeteil

Der wohnbauliche Gebäudeteil hat lt. Modernisierungstabelle eine mit maximal 16 Punkten ‚überwiegenden Modernisierungsgrad‘ erfahren. Aus Tabelle 2, Anlage 4, SW-RL ist eine Interpolation der Werte für a, b und c notwendig, um die modifizierte Restnutzungsdauer ermitteln zu können:

a)

$$13 = 0,0033$$

$$18 = 0,0020$$

$$16 = x$$

$$a = \frac{(0,0020 - 0,0033)}{(18 - 13)} * (16 - 13) + 0,0033 = 0,00252$$

b)

$$13 = 0,735$$

$$18 = 0,440$$

$$16 = x$$

$$b = \frac{(0,440 - 0,735)}{(18 - 13)} * (16 - 13) + 0,735 = 0,558$$

c)

$$13 = 95,28$$

$$18 = 94,20$$

$$16 = x$$

$$c = \frac{(94,20 - 95,28)}{(18 - 13)} * (16 - 13) + 95,28 = 94,632$$

Somit ergeben sich zur Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer des wohnbaulichen Gebäudeteils folgende Werte:

$$a = 0,00252$$

$$b = 0,558$$

$$c = 94,632$$

$$\text{relative Alter} = (\text{Alter} / \text{GND}) * 100 = (34 \text{ Jahre} / 65 \text{ Jahre}) * 100 = 52,31 \text{ Jahre}$$

$$\text{Alter} = 34 \text{ Jahre}$$

Das 1984 errichtete wohnbauliche Gebäudeteil hat aufgrund überwiegender Modernisierungsmaßnahmen eine modifizierte Restnutzungsdauer von 47 Jahren.

RND (mod.) = 47 Jahre für den wohnbaulichen Gebäudeteil (3 Wohnungen im Dachgeschoss)

5.9.6 Modifizierte Restnutzungsdauer für das Gesamtgebäude

Aufgrund der unterschiedlichen Flächenanteile des Bürogebäudeteils und des wohnbaulichen Gebäudeteils ergibt sich somit eine modifizierte Restnutzungsdauer für das gesamte Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoß

| Gebäudeteil | Flächenanteile [%] | modifizierte RND [Jahre] | modifizierte. RND Gesamt |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bürogebäudeteil (EG, OG) | 71 | 42 | 30 |
| Wohnungsteil (DG) | 29 | 47 | 14 |
| Gesamt | 100,00 | | 44 |

Die modifizierte Restnutzungsdauer für das gesamte Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss beträgt 44 Jahre.

5.10 Alterswertminderung - § 23 ImmoWertV

Gemäß § 23 ImmoWertV ist die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Alterswertminderung der Gebäude nach Vorgabe des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Tübingen nach linearem Abschreibungsmodell in Ansatz gebracht. Die Alterswertminderung wird einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nachfolgender Formel (SW-RL Abs. 4.3) berechnet:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$$

Im vorliegenden Gutachten ergibt sich nach dieser Formel und Berücksichtigung der modifizierten Restnutzungsdauer eine lineare Alterswertminderung vom:

| | Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoß |
|----------------------------|--|
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | 59 Jahre |
| Restnutzungsdauer (RND) | 44 Jahre |
| Alterswertminderung | 25,42 % |

5.11 Fiktives Baujahr

Bei Immobilien kann nach einer Sanierung oder einer Gebäudeinvestition die Restnutzungsdauer (RND) zunehmen. Dies kann durch Verjüngung des Baujahres auf Basis einer Berechnung in den Bewertungsverfahren entsprechend berücksichtigt werden. Im Sachwertverfahren sind Verlängerungen der RND mit fortschreitender Nutzungsdauer von immer geringerem Einfluss auf den Wert, da das Verhältnis des Grundanteiles im Zeitverlauf zum Wert des Baukörpers maßgeblich zunimmt. Am Ende der RND besteht rechnerisch nur noch der Grundwert.

Im Gegensatz dazu nimmt im Ertragswertverfahren die Bedeutung der RND erheblich zu, da der Vervielfältiger zur Barwertberechnung maßgeblich von RND und Kapitalisierungszinssatz abhängt. Verlängert sich beispielsweise die RND durch eine Sanierungsmaßnahme von 5 Jahren auf 10 Jahre, steigt der Ertragswert um 100 %. Folglich kommt der exakten Feststellung des fiktiven Baujahres bzw. der RND nach einer Investition oder Sanierung, vor allem bei Ertragswertverfahren, eine erhebliche Bedeutung zu.

Fiktive Baujahr = Jahr des WEST + mod. RND – GND

Fiktive Baujahr = 2018 + 44 Jahre – 59 Jahre = 2003

Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen haben das im Jahr 1984 errichtete Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss auf ein fiktives Baujahr 2003 ‚erneuert‘.

5.12 Außenanlagen - § 21 Abs. 3 ImmoWertV

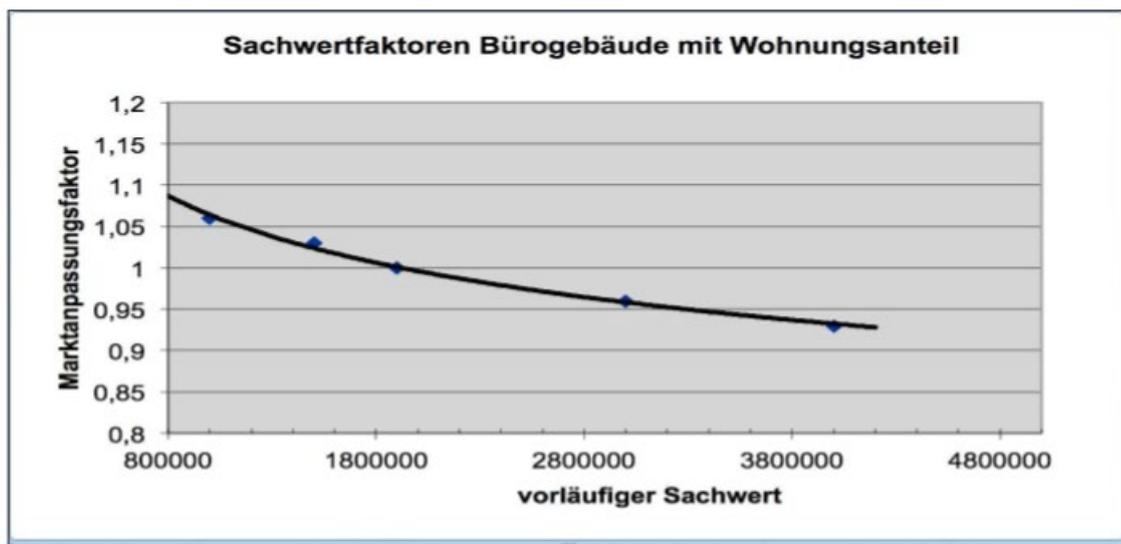
Außenanlagen sind die außerhalb der Gebäude befindlichen und mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Wege- und Hofbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Im vorliegenden Gutachten werden die wertebeeinflussenden Außenanlagen, die einem guten Standard entsprechen und einen gepflegten Eindruck machen, nach Angabe des Gutachterausschusses nicht gesondert berücksichtigt, da diese im Sachwertfaktormodell berücksichtigt werden.

5.13 Sachwertfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes, d.h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis muss der durch Zusammenfassung sämtlicher Zeitwerte und des Bodenwertes erhaltene vorläufige Sachwert mittels Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden.

Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren für Bürogebäude mit Wohnungsanteil Modell NHK 2010, vom Gutachterausschuss Tübingen erhoben worden. Der objektspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses und den Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht) bestimmt und angesetzt. Nachfolgend die Aufstellung der Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert des örtlichen Gutachterausschusses.



Demnach ergibt sich bei einem ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. **2.003.925 €** ein Sachwertfaktor von rd. 0,99.

Grundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist das Modell des Gutachterausschusses Tübingen, vgl. Gliederungspunkt 5.5.1

5.14 Sachwertberechnung

5.15.1 Sachwertberechnung Bürogebäudeteil

| | |
|---|---|
| Wertermittlungstichtag (WEST): | 23.04.2018 |
| BPI zum WEST: | 120,8 |
| Eigenschaften des tabellierten NHK-2010-Standardgebäudes: | |
| Nutzungsgruppe: | Bürogebäude, Massivbau |
| Gebäudetyp: | 6.1 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 18%) |
| Standardstufe: | 3 – 4 |
| Kostenkennwert zum WEST: | 1433,45 €/m ² BGF x BPI 1,208 = 1731,61 €/m ² BGF |

| Sachwertberechnung für den Bürogebäudeteil | Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoß, Garagen und KFZ-Stellplätze | |
|---|--|------------------------------|
| Kostenkennwert aus NHK 2010 nach Gebäudetyp und Ausstattung des Bürogebäudeteils am WEST (€/m ² BGF) inkl. BNK | = | 1731,61 €/m ² BGF |
| Brutto-Grundfläche Bürogebäudeteil | x | rd. 852 m ² |
| Herstellungskosten des Bürogebäudeteils inkl. BNK | = | 1.475.331,72 € |
| Lineare Alterswertminderung in % | = | 25,42 |
| Betrag der Alterswertminderung | = | 375.029,32 € |
| Zeitwert des Bürogebäudeteils inkl. BNK | = | 1.100.302,40 € |

5.15.2 Sachwertberechnung wohnbaulicher Gebäudeteil

Wertermittlungsstichtag (WEST): 23.04.2018

BPI zum WEST: 120,0

Eigenschaften des tabellierten NHK-2010-Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Gebäudetyp: 4.1 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 18%)

Standardstufe: 3 - 4

Der korrigierte Kostenkennwert der NHK für den wohnbaulichen Gebäudeteil beträgt:
819,36 €.

Kostenkennwert zum WEST: $819,36 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times \text{BPI } 1,200 = 983,23 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

| Sachwertberechnung für den wohnbaulichen Gebäudeteil | Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoß, Garagen und KFZ-Stellplätze | |
|--|--|-----------------------------|
| Kostenkennwert aus NHK 2010 nach Gebäudetyp und Ausstattung des wohnbaulichen Gebäudeteils am WEST (€/m ² BGF) inkl. BNK | = | 983,23 €/m ² BGF |
| Brutto-Grundfläche wohnbaulichen Gebäudeteil | x | rd. 342 m ² |
| Herstellungskosten des wohnbaulichen Gebäudeteils inkl. BNK | = | 336.264,66 € |
| Lineare Alterswertminderung in % | = | 25,42 |
| Betrag der Alterswertminderung | = | 85.478,48 € |
| Zeitwert des wohnbaulichen Gebäudeteils inkl. BNK | = | 250.786,18,- € |

5.15.3 Sachwertberechnung Garagen

Wertermittlungsstichtag (WEST): 23.04.2018

BPI zum WEST: 120,8

Eigenschaften des tabellierten NHK-2010-Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Einfachgaragen, Mehrfachgaragen

Gebäudetyp: 14.1 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%)

Standardstufe: 4 - 5

Kostenkennwert zum WEST: $544,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times \text{BPI } 1,208 = 657,15 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

| Sachwertberechnung für die Garagen | Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoß, Garagen und KFZ- Stellplätze | |
|--|---|--------------------------------|
| Kostenkennwert aus NHK 2010 nach Gebäudetyp und Ausstattung der Garagen am WEST (€/m ² BGF) inkl. BNK | = | 657,15 €/m ² BGF |
| Brutto-Grundfläche Garagen | x | rd. 180 m ² |
| Herstellungskosten der Garagen inkl. BNK | = | 118.287,00,- € |
| Lineare Alterswertminderung in % | = | 25,42 |
| Betrag der Alterswertminderung | = | 30.068,56 € |
| Zeitwert der Garagen inkl. BNK | = | 88.218,45,- € |

5.15.4 Sachwertberechnung Gesamtgebäude

| Sachwertberechnung für das Gesamtgebäude | | Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoß, Garagen und KFZ- Stellplätze |
|--|---|--|
| Zeitwert des Bürogebäudeteils inkl. BNK | | 1.100.302,40 € |
| Zeitwert des wohnbaulichen Gebäudeteils inkl. BNK | | 250.786,18 € |
| Zeitwert des Gesamtgebäudes inkl. BNK | = | 1.351.088,58 € |
| Zeitwert Nebengebäude, inkl. BNK: Garagen | + | 88.218,45 € |
| Zeitwert besondere Betriebseinrichtungen: Videoüberwachungsanlage (Hybrid-Aufzeichnungssystem, 4 HD- Infrarotkameras, Standard WLAN) | + | 9000,-€ |
| Gebäudesachwert insgesamt | = | 1.448.307,03 € |
| Sachwert der Außenanlagen, hier: 4% der Gebäudesachwerte | + | 57.932,28 € |
| Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = | 1.506.239,31 € |
| Bodenwert | + | 497.686,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 2.003.925,31 € |
| Sachwertfaktor / Marktanpassung | x | 0,99 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 1.983.886,06 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Wertminderung durch das Wohnungsrecht Wohnung Nr. 1 | - | 139.808,00 |
| (marktangepasster) Sachwert | = | 1.844.078,06 € |
| Sachwert (gerundet) | = | 1.844.000,- € |

5.16 Ertragswertermittlung gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt und kommt für die Herleitung des Verkehrswertes nach der Ertragswertrichtlinie (2 (2) EW-RL 2015) insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Ein- und Zweifamilienhäuser zählen im Regelfall nicht zu den typischen Ertragswertobjekten, da hier für eine überwiegende Anzahl von Marktteilnehmern Renditeüberlegungen nicht im Vordergrund stehen.

„Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher erzielbarer Erträge ermittelt“ (§ 17, Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV), wobei von dem jährlichen Reinertrag auszugehen ist, der sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Reinertrag ist um den Verzinsungsanteil, der auf den Bodenwert entfällt zu mindern und der so erhaltene Reinertrag der baulichen Anlagen mit Hilfe des Barwertfaktors der aus Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz errechnet, zu kapitalisieren (vgl. § 17 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Der so ermittelte Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem Bodenwert und ggf. unter sachgemäßer Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Eigenschaften durch Zu- und Abschläge den Ertragswert.

5.16.1 Wohnflächen / Nutzflächen / sonstige Flächen / Sonstiges

Die Angaben über Wohnflächen / Nutzflächen / sonstige Flächen / Sonstiges wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen, überschlägig auf Plausibilität geprüft bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin überschlägig ermittelt. Im vorliegenden Fall sind folgende Daten als Berechnungsgrundlage ermittelt worden:

| Objekt | Geschoß | Anzahl | Größe [m ²] | Nutzungsart | Nutzung |
|---------------------------|------------------|--------|-------------------------|-------------|-------------|
| Büroteil | Untergeschoss UG | 1 | 140,00 | Nutzfläche | Archivräume |
| | Erdgeschoss EG | 1 | 257,50 | Nutzfläche | Büroräume |
| | Obergeschoss OG | 1 | 257,50 | Nutzfläche | Büroräume |
| wohnbaulicher Gebäudeteil | Dachgeschoss | 1 | 80,00 | Wohnfläche | Wohnung 1 |
| | Dachgeschoss | 1 | 60,00 | Wohnfläche | Wohnung 2 |
| | Dachgeschoss | 1 | 125,00 | Wohnfläche | Wohnung 3 |
| Gesamt | | | 920,00 | | |

5.16.2 Reinertrag / Rohertrag - § 18 ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag (vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Rohertrag nach § 18 Abs. 2 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung sind die Mieten ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Betriebskosten (= Nettokaltmiete) zugrunde zu legen.

Grundlagen zur Ableitung des Rohertrags (der marktüblich erzielbaren Erträge) sind Vergleichsmieten für den mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, Mietspiegel als mittelfristiger Durchschnittswert, Internetrecherchen bei Immobilienbörsen und ggf. die tatsächlichen Erträge des Bewertungsobjekts.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Tübingen die marktüblichen Nettokaltmieten aus dem örtlichen, nach § 558 d BGB qualifizierten Mietspiegel wie folgt:

| Objekt | Nutzungsart | Marktübliche (Netto)-Kaltmieten |
|-------------|-------------|---------------------------------|
| Archivräume | Nutzfläche | 4,25 €/m ² |
| Büroräume | Nutzfläche | 11,50 €/m ² |

5.16.3 Berechnung der Vergleichsmieten

Basis der Berechnung der Vergleichsmieten für das Bewertungsobjekt ist der qualifizierte Mietspiegel 2018 der Universitätsstadt Tübingen als Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2016 (siehe Anhang).

Grundlage für die Berechnung der Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 3. Mit ihrer Hilfe kann im Einzelfall je nach Wohnungstyp, Größe, Lage, Baualter, Grundriss, Wohnungsausstattung und energetischer Beschaffenheit die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden. Die Berechnung der Vergleichsmiete erfolgt in drei Arbeitsschritten:

1. Feststellung der Basis-Nettomiete nach Wohnungstyp, Wohnungsstandard und Wohnfläche, siehe Anlage 12
2. Berechnung der preisrelevanten Zu- und/oder Abschläge, siehe Anlage 13
3. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

5.16.4 Feststellung der Basis Nettomiete

| Wohnung | Geschoß | Wohnungsgröße [m ²] | Anzahl Zimmer | Ausstattung | Basis-Nettomiete lt. Tabelle 1b [€/m ²] |
|-----------|--------------|---------------------------------|---------------|-------------|---|
| Wohnung 1 | Dachgeschoss | 80,00 | 3 | Standard | 8,90 |
| Wohnung 2 | Dachgeschoss | 60,00 | 2 | Standard | 9,31 |
| Wohnung 3 | Dachgeschoss | 125,00 | 5 | Standard | 8,75 |

5.16.5 Berechnung der Zu- und/oder Abschläge

Gemäß Mietspiegel der Universitätsstadt Tübingen werden zu den Basis-Nettomieten die durchschnittlichen Zu- und Abschläge in Prozent nach Lage, Baualter, Ausstattung, Grundriss sowie wärmetechnischer Beschaffenheit/Modernisierung gemäß Tabelle 2, siehe Anlage 13 ermittelt.

| Tabelle 1 | Basis Nettomiete [€/m ²] | Zu-/Abschläge lt. Tabelle 2 |
|---------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Wohnung Nr. 1 | 8,90 | 21% |
| Wohnung Nr. 2 | 9,31 | 24% |
| Wohnung Nr. 3 | 8,75 | 34% |

5.16.6 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus der Basis-Nettomiete und den ermittelten Zu- und Abschlägen der jeweiligen Wohnung:

| Tabelle 1 | Basis Nettomiete [€/m ²] | Zu-/Abschläge lt. Tabelle 2 | ortsübliche Vergleichsmiete [€/m ²] |
|---------------|--|--------------------------------|--|
| Wohnung Nr. 1 | 8,90 | 21% | 10,78 |
| Wohnung Nr. 2 | 9,31 | 24% | 11,56 |
| Wohnung Nr. 3 | 8,75 | 34% | 11,76 |

5.16.7 Berechnung der Nettomieten

| Wohnung | Wohnfläche [m ²] | Anzahl Zimmer | ortsübliche Vergleichsmiete [€/m ²] | Nettomieten [€] |
|-----------|---------------------------------|------------------|--|-----------------|
| Wohnung 1 | 80 | 3 | 10,78 | 862,4 |
| Wohnung 2 | 60 | 2 | 11,56 | 693,6 |
| Wohnung 3 | 125 | 5 | 11,76 | 1470 |

5.16.8 Rohertragsberechnung

| | | |
|------------------------------|---|---------------------------|
| Archivräume | 4,25 €/m ² x 140 m ² x 12 | 7.140,- €/Jahr |
| Büroräume EG | 11,50 €/m ² x 257,50 m ² x 12 | 35.535,- €/Jahr |
| Büroräume OG | 11,50 €/m ² x 257,50 m ² x 12 | 35.535,- €/Jahr |
| Wohnung Nr. 1, DG | 10,78 €/m ² x 80,00 m ² x 12 | 10.348,80,- €/Jahr |
| Wohnung Nr. 2, DG | 11,56 €/m ² x 60,00 m ² x 12 | 8.323,20,- €/Jahr |
| Wohnung Nr. 3, DG | 11,76 €/m ² x 125,00 m ² x 12 | 17.640,- €/Jahr |
| Doppelgarage | 10 x 80,00 € / Stück pro Monat x 12 | 9.600,- € / Jahr |
| KFZ-Stellplätze | 7 x 40,00 € / Stück pro Monat x 12 | 3.360,- € / Jahr |
| Summe | | 127.482,- € / Jahr |
| Jahresrohertrag (rd.) | | 127.482,- € / Jahr |

Der Jahresrohertrag für das das hier bewertete Grundstück, bebaut mit einem Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss sowie Garagen und Stellplätzen beträgt **127.482,-€/Jahr.**

5.16.9 Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt, sondern vom Eigentümer zu tragen sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Gemäß Modellparameter des Gutachterausschusses der Stadt Tübingen werden dieser Wertermittlung die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 1 EW-RL vom 01.01.2015 zugrunde gelegt.

5.16.10 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2018 werden auf Basis der EW-RL, Anlage 1 ermittelt:

Basisjahr 2015: 280 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

37 € jährlich je Garagen- oder Einzelstellplatz

Verbraucherpreisindex Oktober 2014 (2010=100): 106,7

Verbraucherpreisindex Oktober 2017 (2010=100): 109,6

Umrechnungsfaktor (Index Oktober 2017 / Index Oktober 2014): $109,6 / 106,7 = 1,0272$

280 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Verwaltungskosten 2018 = $280 \text{ €} \times 1,0272 = 287,61 \text{ €} = \text{rd. } 288,00 \text{ €}$

37 € jährlich je Garagen- oder Einzelstellplatz

Verwaltungskosten 2018 = $37 \text{ €} \times 1,0272 = 38,01 \text{ €} = \text{rd. } 38,00 \text{ €}$

Die Verwaltungskosten für gewerbliche Nutzung (hier: Büroräume) betragen 3% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags.

5.16.11 Instandhaltungskosten

Laut Auskunft des Eigentümers werden Schönheitsreparaturen in der Lage des Bewertungsobjektes üblicherweise auf die Mieter von Wohnraum umgelegt. Gewerbliche Nutzungen unterliegen überwiegend Vereinbarungen, nach denen der Vermieter die Instandhaltungskosten für „Dach und Fach“ trägt.

Basisjahr 2015: 11 € jährlich je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

83 € jährlich je Garagen- oder Einzelstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Verbraucherpreisindex Oktober 2014 (2010=100): 106,7

Verbraucherpreisindex Oktober 2017 (2010=100): 109,6

Umrechnungsfaktor (Index Oktober 2017 / Index Oktober 2014): $109,6 / 106,7 = 1,0272$

11 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Instandhaltungskosten 2018 = $11 \text{ €} \times 1,0272 = 11,299 \text{ €} = \text{rd. } 11,30 \text{ €}$

83 € jährlich je Garagen- oder Einzelstellplatz

Instandhaltungskosten 2018 = $83 \text{ €} \times 1,0272 = 85,26 \text{ €} = \text{rd. } 85,30 \text{ €}$

5.16.12 Mietausfallwagnis

Wohnbauliche Gebäudeteile

Das Mietausfallwagnis für die Wohnnutzung beträgt 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung, incl. 3 x KFZ-Stellplätze

Bürogebäudeteile

Das Mietausfallwagnis für die Büronutzung beträgt 4% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Büronutzung, incl. Archivräume im UG, Garagen, 4x KFZ-Stellplätze

5.16.13 Summe der jährlichen Bewirtschaftungskosten

Sie setzen sich bei dem hier zu bewertenden Objekt wie folgt zusammen:

| | Betrag /Jahr | Berechnung | Summe /Jahr |
|---|--|--|--------------------|
| Instandhaltungskosten Bürogebäude | 11,30 € /m ² Büro- und Wohnfläche | 11,30 €/m ² x 780,00 m ² | 8.814,00 € |
| Instandhaltungskosten Archiv | 3,80 € /m ² | 3,80 €/m ² x 140 m ² | 532,00 € |
| Instandhaltungskosten Garagen und KFZ-Stellplätze | 85,30 € / Einheit | 85,30,00 € x 17 | 1.450,10 € |
| Verwaltungskosten Wohnungen | 288 € / Einheit | 288,00 € x 3 | 864,00 € |
| Verwaltungskosten Büro, Stellplätze, Garagen | 3% des Rohertrag Büro | 89.730,00 € * 3% | 2.691,90 € |
| Verwaltungskosten KFZ-Stellplätze Wohnungen | 38 € / Einheit | 38,00 € x 3 | 114,00 € |
| Mietausfallwagnis Büro/Gewerbe | 4% des Rohertrag Büro | 87.810,00 € * 4% | 3.512,40 € |
| Mietausfallwagnis Wohnungen incl. KFZ-Stellplätze | 2% der Nettokaltmiete Wohnen | 37.752,00 € x 2% | 755,04 € |
| Summe der jährlichen Bewirtschaftungskosten | | | 18.733,44 € |
| Summe der jährlichen Bewirtschaftungskosten (gerundet) | | | 18.733,00 € |

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten Archiv: Verglichen mit den Büroflächen ist das Archiv üblicherweise eine gering frequentierte Nutzfläche. Damit einhergehend ist auch mit einem geringeren Instandhaltungsaufwand zu rechnen. Deshalb wird sachverständig der Instandhaltungsaufwand mit ca. 1/3 des Instandhaltungsaufwandes für die Büroflächen angesetzt.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen rd. 18.733,00 € und entsprechen rd. 14,69% des Jahresrohertrages.

5.16.14 Liegenschaftszinssatz - § 14 Abs. 3 ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der Ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke als Durchschnittswert abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz wird auch als Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer der Gebäude auf der Basis

- der Auswertung des örtlichen Gutachterausschusses und / oder
- der Fachliteratur

angesetzt bzw. im vorliegenden Fall nach Angabe des örtlichen Gutachterausschusses zum WEST gemäß folgenden Modellparametern mit **5,40 %** bestimmt:

| | |
|--|--|
| Grundstücksart | Gemischt genutzte Gebäude |
| Rohrertrag | Marktüblich erzielbarer Ertrag gemäß Mietspiegel |
| Wohn-/Nutzflächen | Gemäß Wohnflächenverordnung bzw. DIN 277 |
| Bewirtschaftungskosten | Nach Anlage 1 EW-RL |
| Gesamtnutzungsdauer | Analog den Parametern des Sachwertfaktormodells |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Analog den Parametern des Sachwertfaktormodells |
| Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen | Im Rohrertrag enthalten |
| Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale | Keine Berücksichtigung innerhalb der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes |
| Bodenwert | Bodenrichtwert |
| Grundstücksfläche | 600 m ² - 650 m ² |
| Räumlicher Bereich der Kauffälle | Bodenrichtwertbereich Tübinger Altstadt |

5.16.15 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das gesamte Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss beträgt 44 Jahre.

Siehe Sachwertermittlung – Erläuterung der Wertermittlungsansätze hier analog Punkt 6.7.14.

5.16.16 Barwertfaktor § 20 ImmoWertV

Gemäß § 20 ImmoWertV sind „Der Kapitalisierung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 3) der Anlage 1 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.“

Beim Reinertrag der baulichen Anlagen handelt es sich um einen bis zum Ende der geschätzten Restnutzungsdauer jährlich anfallenden Betrag, Dieser Betrag wird mit dem Kapitalisierungsfaktor = Barwertfaktor kapitalisiert, womit sich der Wert den zukünftigen Zahlungen in der Gegenwart besitzen, ergibt. Dieser Barwert wird als Ertragswert der baulichen Anlagen bezeichnet.

Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz bestimmen die Höhe des Barwertfaktors und somit den Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Barwertfaktoren sind in der Anlage 1 der ImmoWertV 2010 tabelliert.

Für die Kapitalisierung sind die Barwertfaktoren nach folgender Berechnungsformel für den Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Zeitrente zu errechnen:

$$\frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + \frac{p}{100}$$

p = Liegenschaftszinssatz (hier 5,40%)

n = Restnutzungsdauer = 44 Jahre

q = 1 + 5,40 / 100 = 1,054

1,054⁴⁴-1

1,054⁴⁴ x (1,054-1)

Der Barwertfaktor für das Bürogebäude mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss beträgt 16,69.

5.17 Ertragswertberechnung

| | | |
|--|----------|------------------------|
| Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (rd.) | | 127.482,-€/Jahr |
| Bewirtschaftungskosten in [%] | | rd. 14,69 |
| Beitrag der Bewirtschaftungskosten | - | 18.733 € |
| Jahresreinertrag | = | 108.749,- € |
| Liegenschaftszinssatz in [%] | = | 5,40 |
| Bodenwert | = | 497.686,-€ |
| Reinertrag des Bodens (rd.) | - | 26.875,- € |
| Ertrag der baulichen Anlagen | = | 81.874,- € |
| Barwertfaktor gem. Anlage 1 zur ImmoWertV | x | 16,69 |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | | 1.366.477,06 € |
| Bodenwert | + | 497.686,-€ |
| vorläufiger Ertragswert | | 1.864.163,06 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Wertminderung durch das Wohnungsrecht an Wohnung Nr. 1. | - | 139.808,00 |
| Ertragswert | = | 1.724.355,06 € |
| Ertragswert (gerundet) | | 1.724.000,00 € |

5.18 Vergleichswertermittlung gem. § 15 ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

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

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Der Vergleichswert ergibt sich dann durch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Das Vergleichswertverfahren kann zur Herleitung des Verkehrswertes in erster Linie bei unbebauten und bebauten Grundstücken angewendet werden, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, einfach freistehende Eigenheime (Siedlungshäuser), Eigentumswohnungen und Garagen. Die Praxis zeigt jedoch, dass das Vergleichswertverfahren oftmals nur bei unbebauten Grundstück und Eigentumswohnungen herangezogen werden kann.

Die praktische Bedeutung ist wegen der oftmals fehlenden Vergleichbarkeit der heranzuziehenden Objekte hinsichtlich sämtlicher Grundstücksmerkmale sowie der fehlenden Daten in den Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse sehr gering.

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegen für den hier vorliegenden Fall in den Kaufpreissammlungen keine entsprechenden Vergleichspreise vor. Insbesondere konnten die dem Kaufpreis zugrunde gelegten Grundstücksmerkmale bezüglich Zustand, Ausstattung und Vermietungssituation nicht festgestellt werden. Somit muss die Vergleichswertermittlung im vorliegenden Fall entfallen.

5.19 Ermittlung des Wohnungsrechtes

Das Wohnungsrecht ist das subjektive Recht, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Das Wohnungsrecht zählt zu den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten.

In der Grundakte des hier zu bewertenden Bürogebäudes mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss ist ein an das Leben zweier Personen gebundenes Wohnungsrecht an der Wohnung Nr. 1 im Dachgeschoß sowie an einen KFZ-Stellplatz.

Die berechtigten (Frau – Alter zum WEST 65 Jahre, Mann zum WEST 70 Jahre) tragen keine Bewirtschaftungskosten im Sinne von §19 ImmoWertV 2010. Davon ausgenommen sind die Betriebskosten.

5.19.1 Berechnung des Wohnungsrechtes (Datengrundlage)

| Berechnung des Wohnungsrechtes | |
|--|------------------------|
| Alter des Wohnungsberechtigten am WEST, Frau | 65 Jahre |
| Alter des Wohnungsberechtigten am WEST, Mann | 70 Jahre |
| Wohnfläche, Wohnung Nr. 1, Dachgeschoss | 80 m ² |
| Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | 10,78 €/m ² |
| Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.A. | 10.348,80 € |
| KFZ-Stellplatz p.A. | 480,00 € |
| Liegenschaftszinssatz | 5,40% |
| Leibrentenbarwertfaktor | 12,9105 |

5.19.2 Berechnung Leibrentenbarwertfaktor

| Leibrentenbarwertfaktor 2014-2016 - Mann - Frau | | (bis zum Tod der letzt- bzw. erstversterbenden Person - verbundene Leibrente) | |
|---|------------------------|---|----------------|
| Stand: 26.03.18 | | | |
| Alter des Mannes | 70 | | |
| Alter der Frau | 65 | | |
| Zinssatz | 5,40 | | |
| Vorschüssig/Nachschüssig | Nachschüssig | | |
| Anzahl der Zinsperioden im Jahr | 12 | | |
| | LBF - jährlich vorsch. | Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise | LBF Korrigiert |
| Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich) | 9,8705 | -0,5504 | 9,3201 |
| Leibrentenbarwertfaktor Frau (jährlich) | 12,5854 | | 12,0350 |
| Verbundene Leibrente Mann - Frau (jährlich) bis zum Tod der letztversterbenden Person | 13,4608 | | 12,9105 |
| (jährlich) bis zum Tod der erstversterbenden Person | 8,9950 | | 8,4447 |
| An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (letztversterbende Person) | 0,32711 | (jährlich-nachschüssig) | |
| An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (erstversterbende Person) | 0,56827 | (jährlich-nachschüssig) | |

(Quelle: Gutachterausschuss Kiel)

Der Leibrentenbarwertfaktor bis zum Tod der letztversterbenden Person beträgt nachschüssig 12,9105.

5.19.3 Wert des Wohnungsrechts für die Berechtigten

| | |
|--|--------------------|
| Ersparte, marktübliche erzielbare Nettokaltmiete | 10.829 € |
| Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen, hier 10% der Nettokaltmiete | 1.082,90 € |
| Zwischensumme | 11.911,90 € |
| Nachschüssiger Leibrentenbarwertfaktor bis zum Tod der letztversterbenden Person | 12,9105 |
| Wert des Wohnungsrechts für den Berechtigten | 153.813,-€ |

Anmerkung: Der hier angesetzte Wert für die Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen wurde gutachterlich auf 10% der Nettokaltmiete angesetzt, da angespannte Wohnungslagen in direkter Innenstadtlage zukünftig noch stärker auf Nachfrage durch den Mietwohnungsmarkt treffen und damit weiterhin mit starken Mieterhöhungen zu rechnen ist.

5.19.4 Wertbeeinflussung durch das Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht an Wohnung Nr.1 wird bei Sachwert-, wie auch bei der Vergleichswertermittlung als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale (bog) berücksichtigt:

| Wert des Wohnungsrechts | |
|--|---------------------|
| Ersparte, marktübliche erzielbare Nettokaltmiete | 10.829 € |
| Nachschüssiger Leibrentenbarwertfaktor bis zum Tod der letztversterbenden Person | 12,9105 |
| Wert des Wohnungsrechts (bog) | 139.807,81 |
| Wert des Wohnungsrechts | 139.808,00 € |

5.20 Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in der Fassung vom 19. Mai 2010. Nach § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren und Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes, der Marktgegebenheiten und den Aussagen des Gutachterausschusses der Stadt Tübingen, wird der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Der Verkehrswert wird und Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2018 mit rd.

1.724.000,- EURO

(in Worten: einmillionsiebenhundertvierundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

5.21 Plausibilisierung

Gerundete Verfahrensergebnisse:

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Bodenwert: | 497.686,00€ |
| Vergleichswert: | k.A. |
| Sachwert: | 1.844.000,- |
| Ertragswert: | 1.724.000,00 € |

Der ermittelte Sachwert liegt ca. 6,96 % oberhalb des ermittelten Ertragswertes und stützt damit das Ergebnis der Ertragswertermittlung.

6. Schlusserklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten auf Grund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lübbecke, den 12.08.2018



Frank Haseloh
Immobilienmakler IHK
DEKRA-zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1

32312 Lübbecke
Tel.: 05741 - 2302527
mail: info@immo-management.de

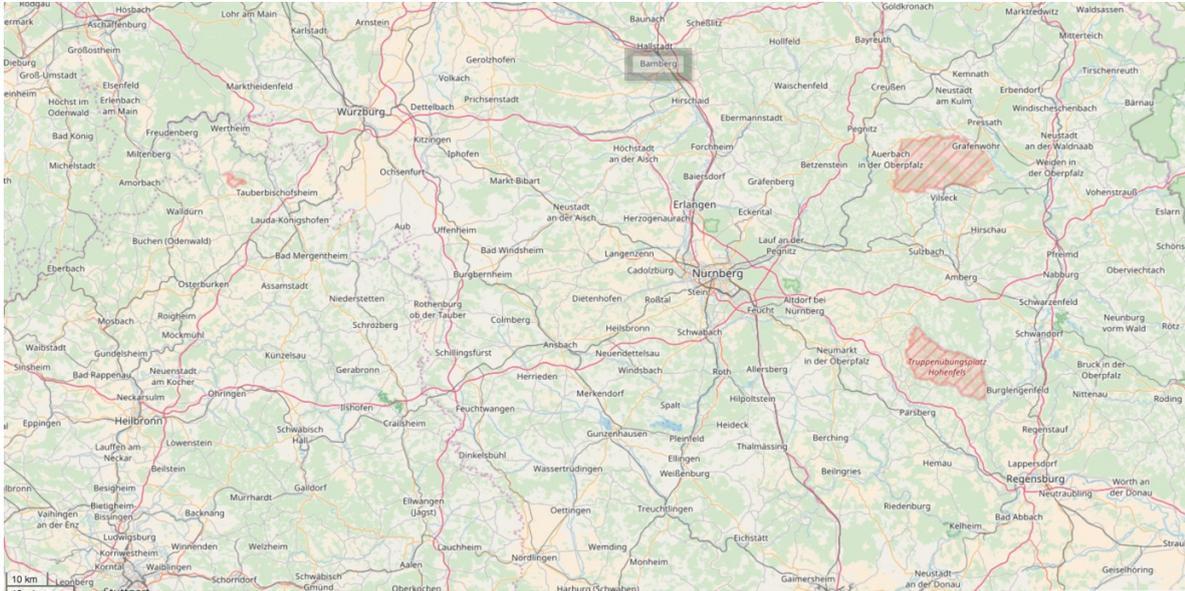
Hinweis: Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den Eigentümer des Bewertungsobjektes und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sowie die Weitergabe des Gutachtens als solche ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

7. Anlagenverzeichnis

1. Lagepläne zum Wertermittlungsobjekt
2. Fotodokumentation des Ortstermins (35 Fotos)
3. Grundbuchauszug des Amtsgerichts Tübingen vom 22.04.2018
4. Flurkartenauszug vom 22.04.2018
5. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Tübingen vom 31.12.2016
6. Informationen zum Flächennutzungsplan
7. Eintragungen in Abteilung II und III
8. Bauzeichnungen
 - Straßenansicht
 - Längsschnitt und Querschnitt
 - Grundriss Bürogebäude – Untergeschoss
 - Grundriss Bürogebäude – Erdgeschoss
 - Grundriss Bürogebäude – Dachgeschoss
9. Mietspiegel der Stadt Tübingen
10. Tabelle a/b – Feststellung der Basis-Nettomiete
11. Tabellen zur Berechnung der Vergleichsmiete
12. Tabelle 1b
13. Tabelle 2 – zu- und Abschläge
14. Tabelle der Energiepunktezahl
15. Wohnlageneinordnungskatalog
16. Überschlägige Berechnung der Flächen
 - Bruttogeschossflächen BGF
 - Berechnung BGF – Nebengebäude
 - Wohnflächenberechnung
17. Umrechnungskoeffizienten

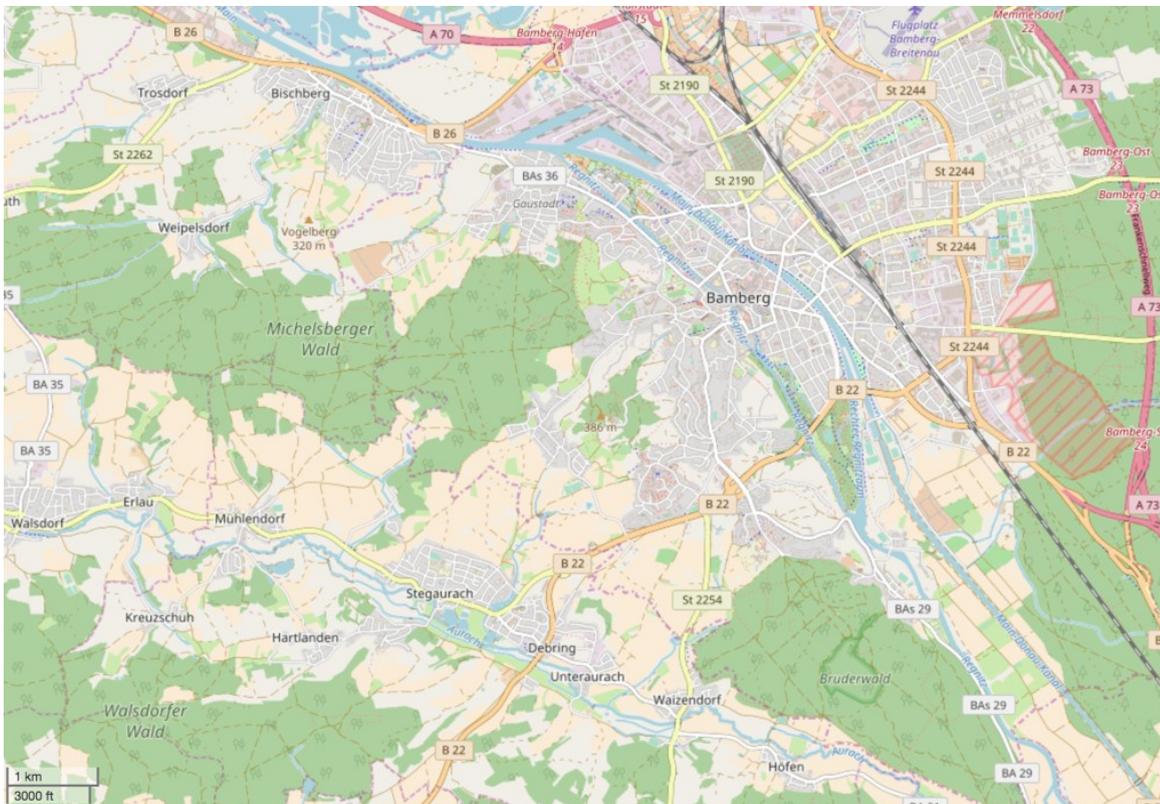
Anlage 1: Lagepläne zum Wertermittlungsobjekt

Karte 1: Umgebungskarte / Verkehrsanbindung von Tübingen (Karte Makrolage)



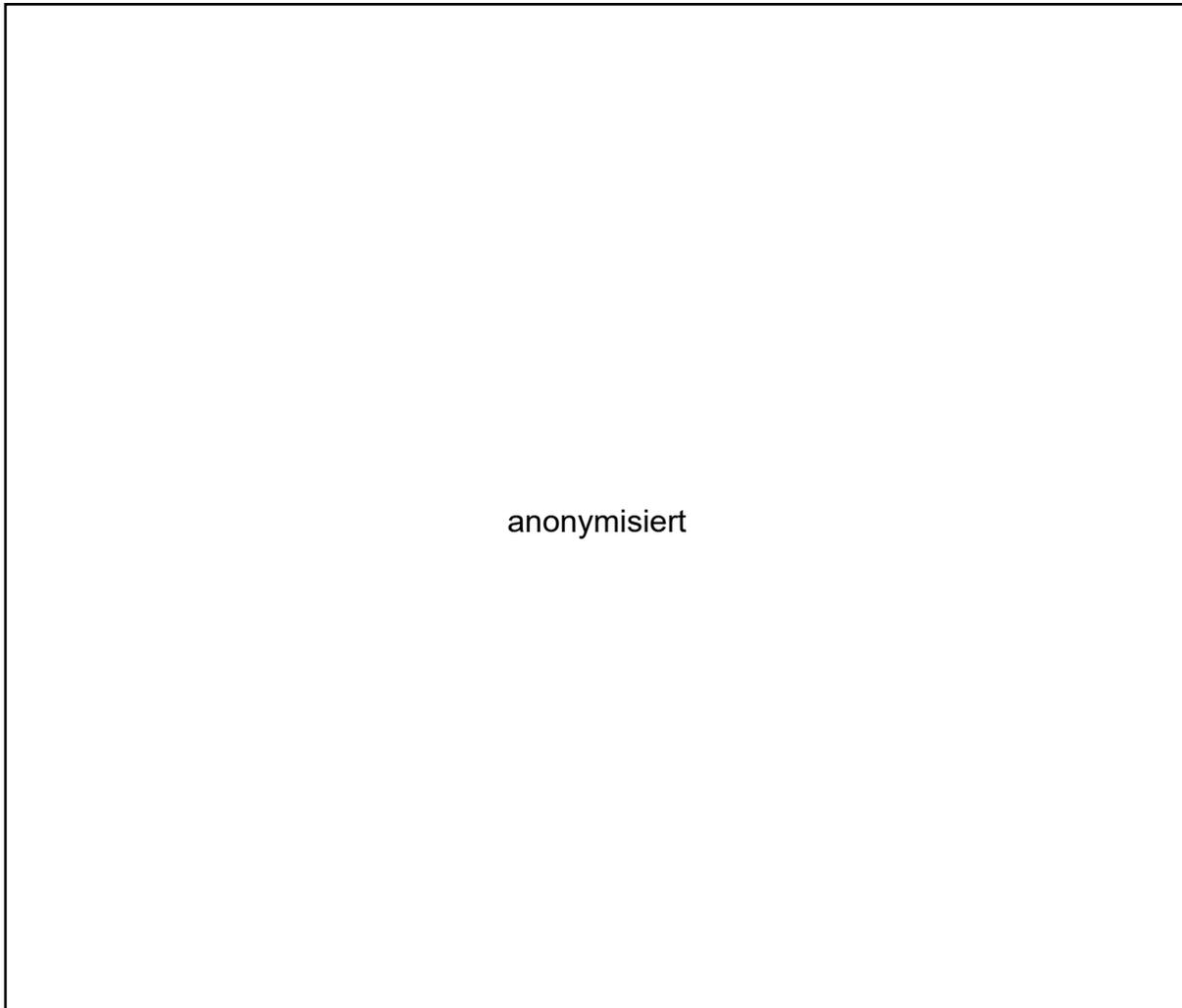
Quelle: <http://www.openstreetmap.org/#map=9/49.7378/10.6677> (Lizenz: Open Database License)

Karte 2: Stadtplan von Tübingen



Quelle: <http://www.openstreetmap.org/#map=13/49.8850/10.9007> (Lizenz: Open Database License)

Karte 3: Lage des Bewertungsobjektes (Karte Mikrolage)



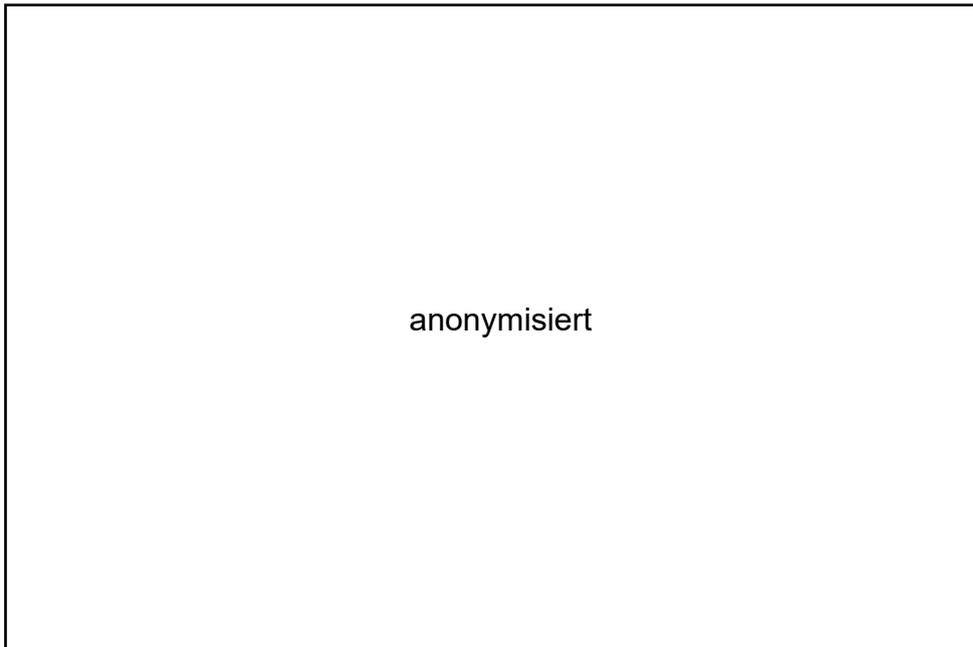
Quelle: [anonymisiert](#) (Lizenz: Open Database License)

Anlage 2: Fotodokumentation des Ortstermins am 28.06.2018

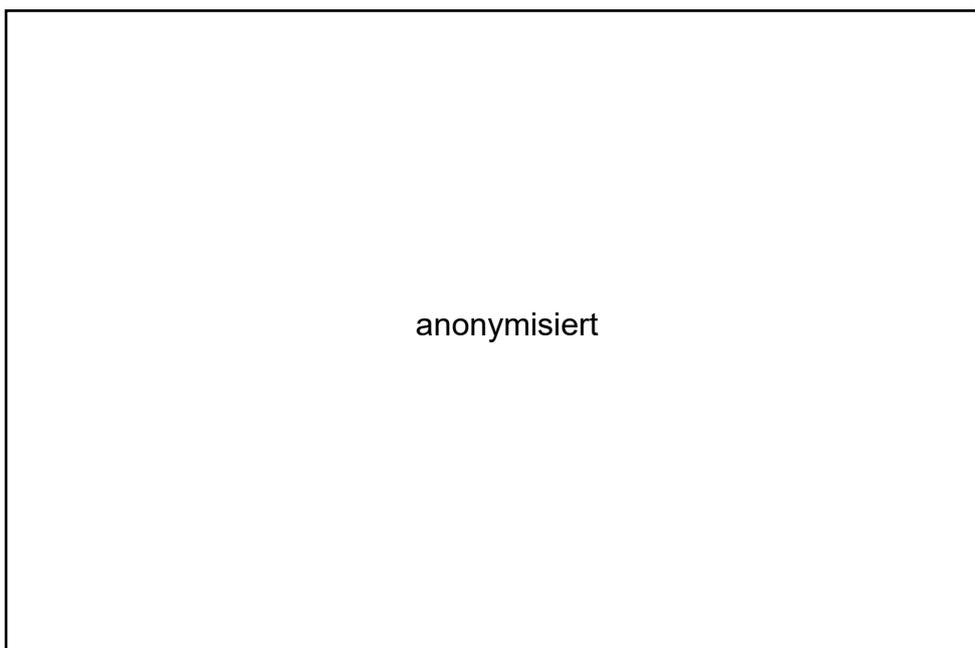
(35 Fotos)

Außenansichten

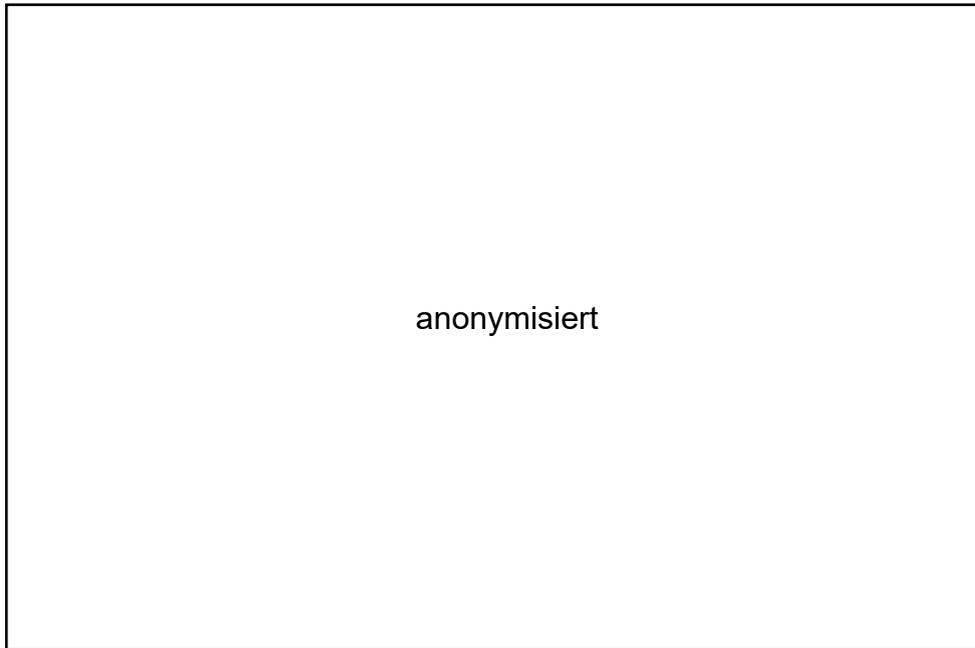
1. Nordwestansicht



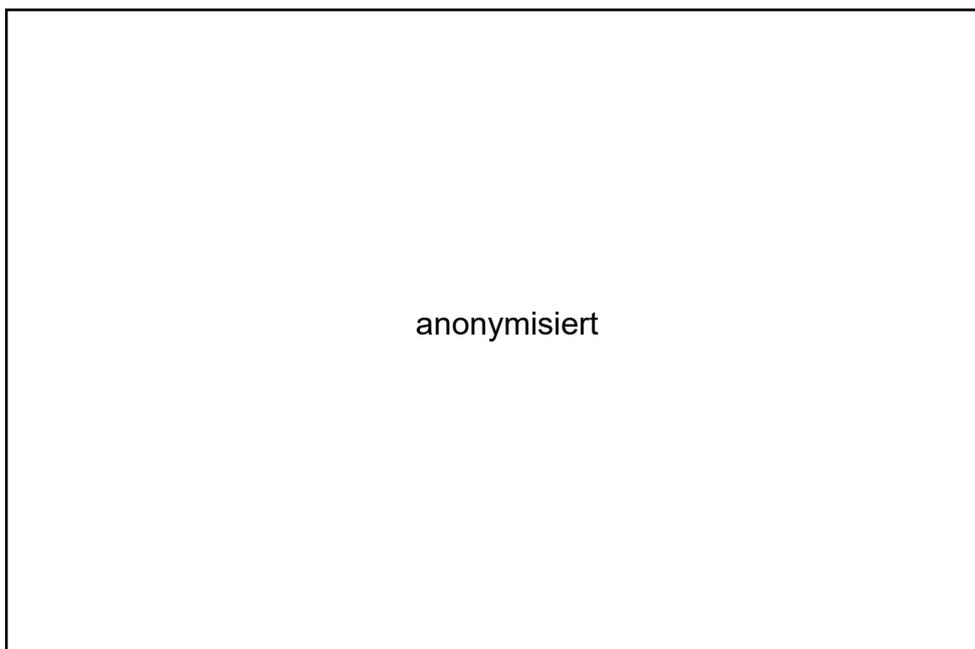
2. Nordostansicht



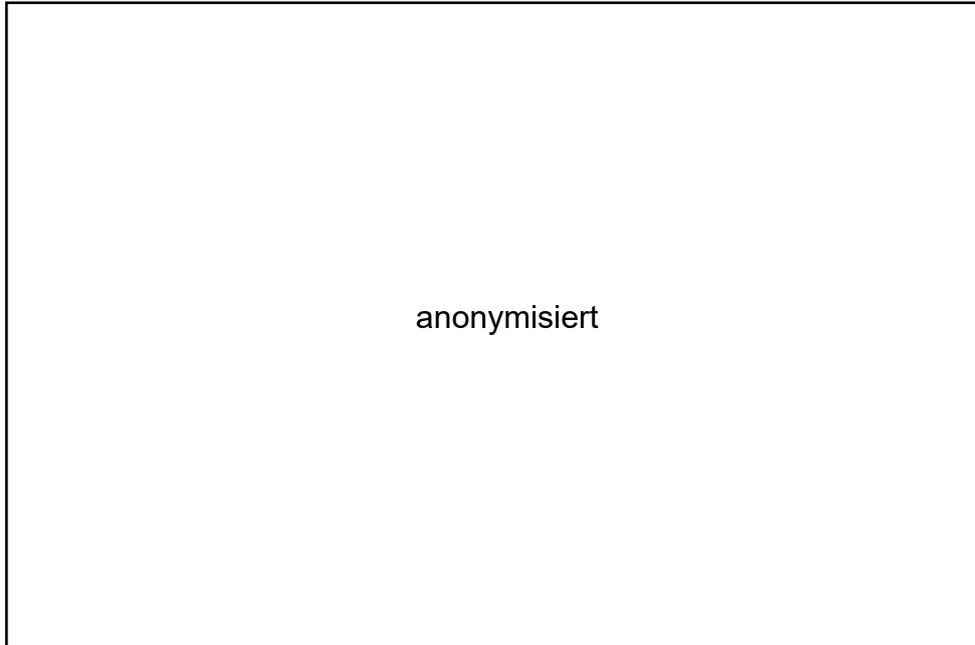
3. Südostansicht



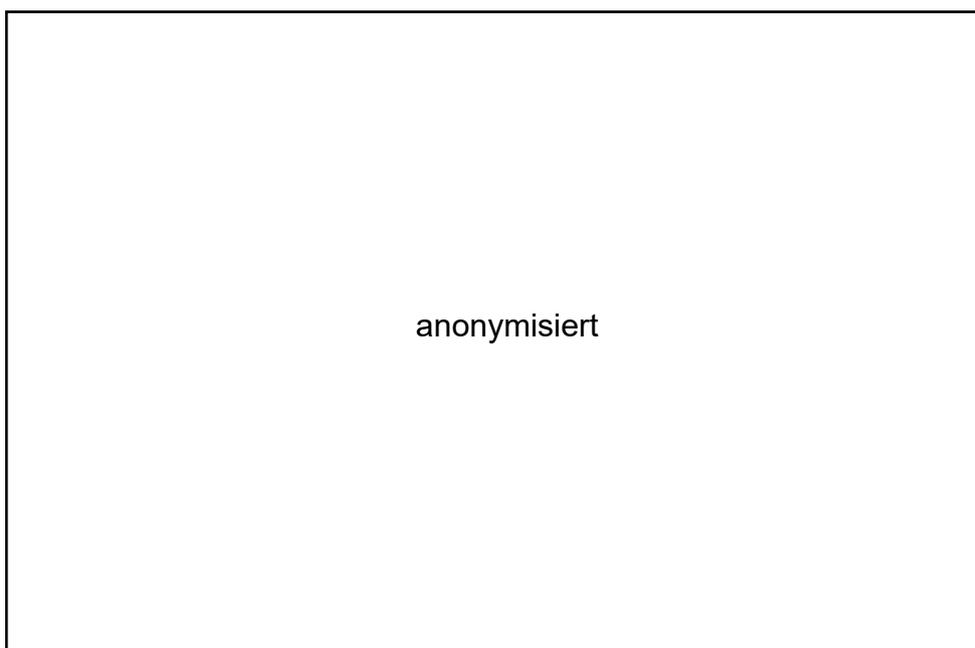
4. Südwestansicht



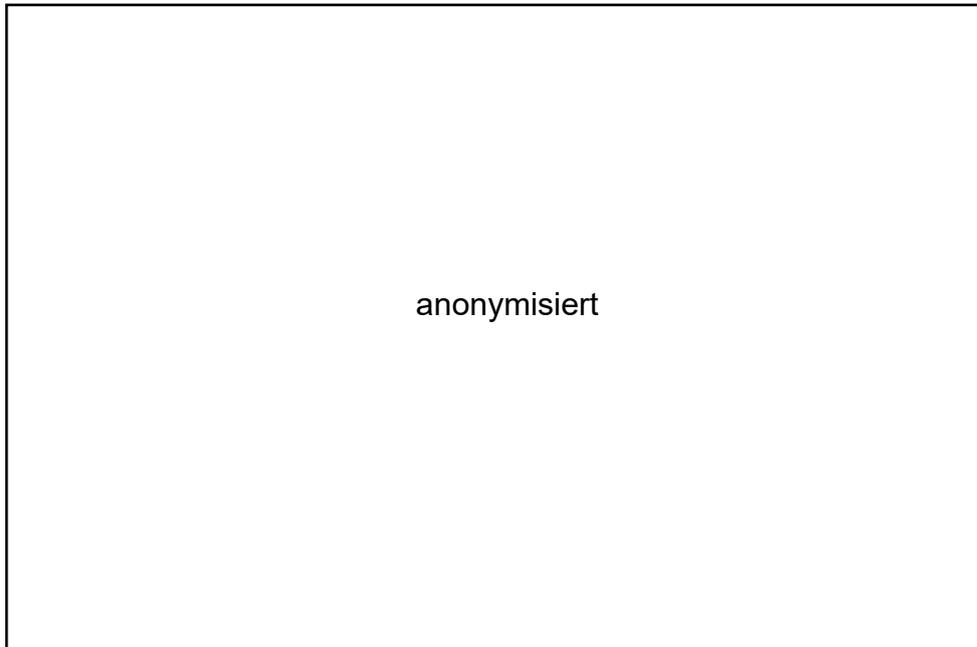
5. Bürogebäude Untergeschoß – Treppenhaus



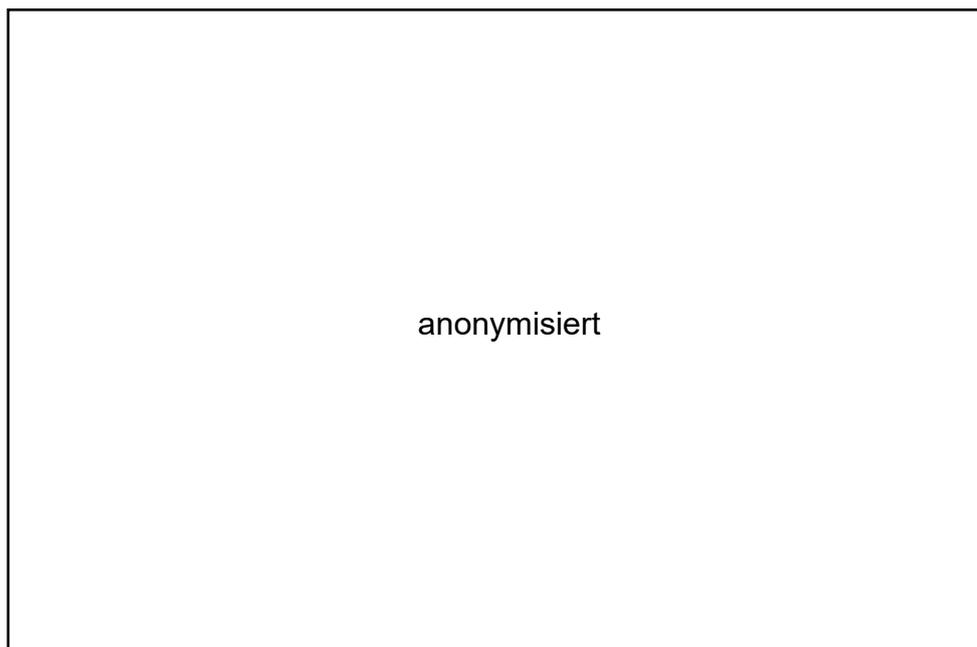
1. Bürogebäude Untergeschoß – Archivräume



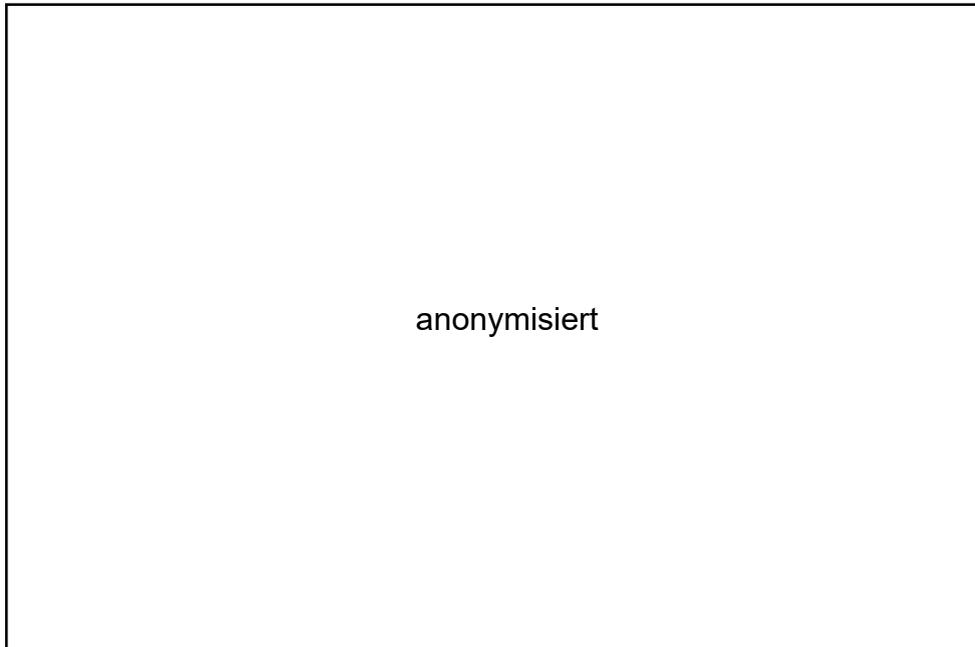
2. Bürogebäude Untergeschoß – Heizraum



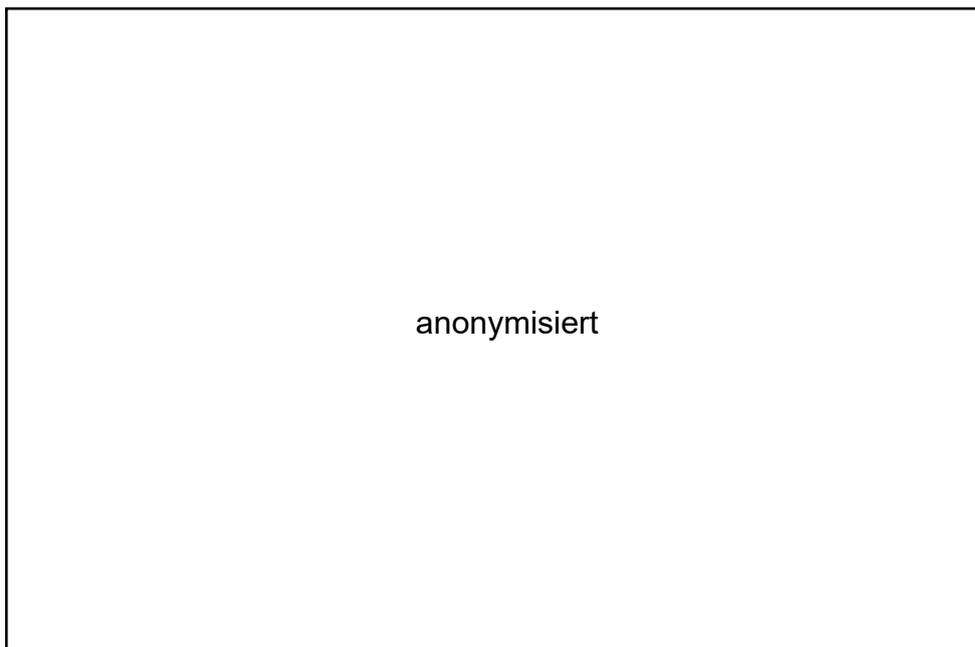
3. Bürogebäude Untergeschoss – Flurbereich



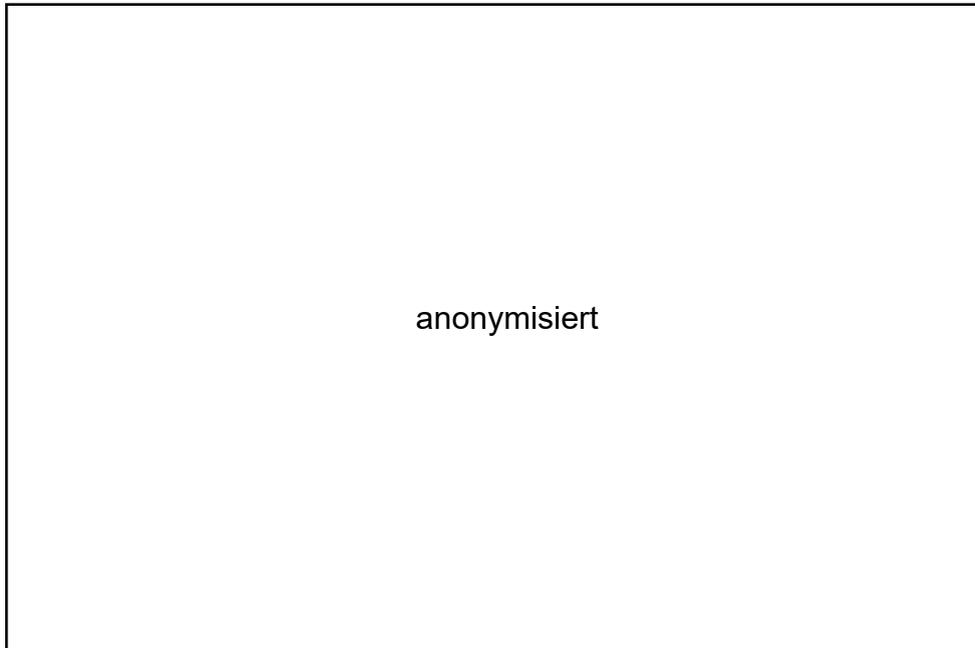
4. Bürogebäude Erdgeschoss – Büroräume



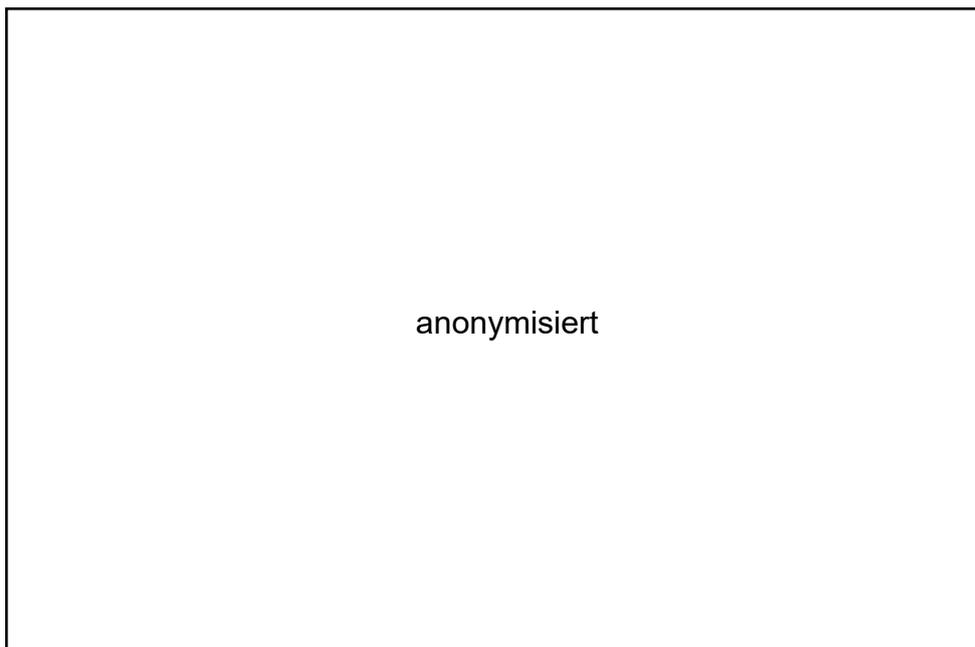
5. Bürogebäude Erdgeschoss – Teeküche



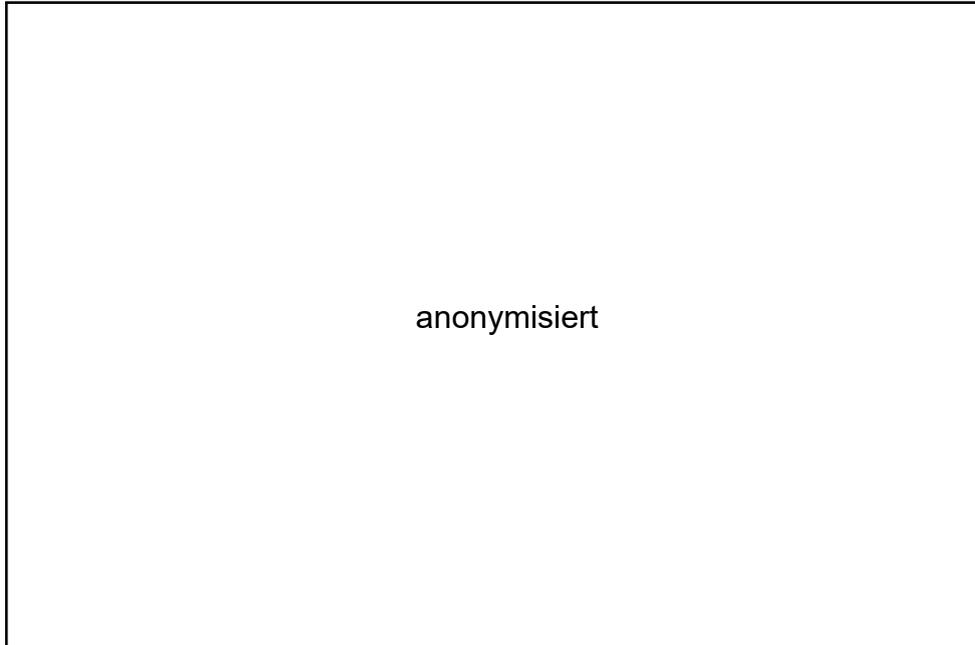
6. Bürogebäude Erdgeschoss – Sanitäranlagen



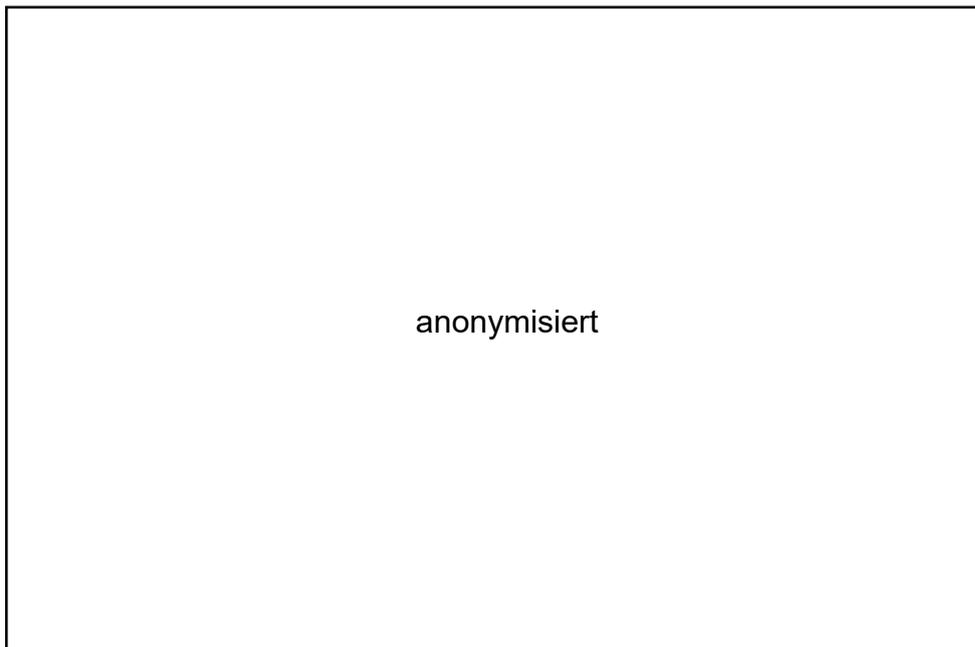
7. Bürogebäude Erdgeschoss – Eingangsbereich



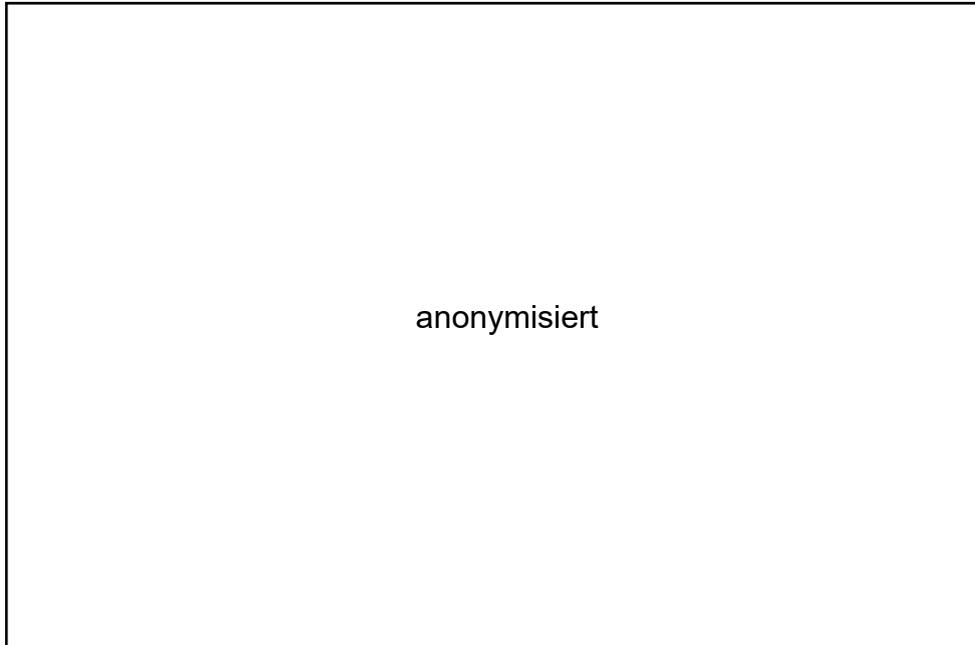
8. Bürogebäude Obergeschoss – Flurbereich



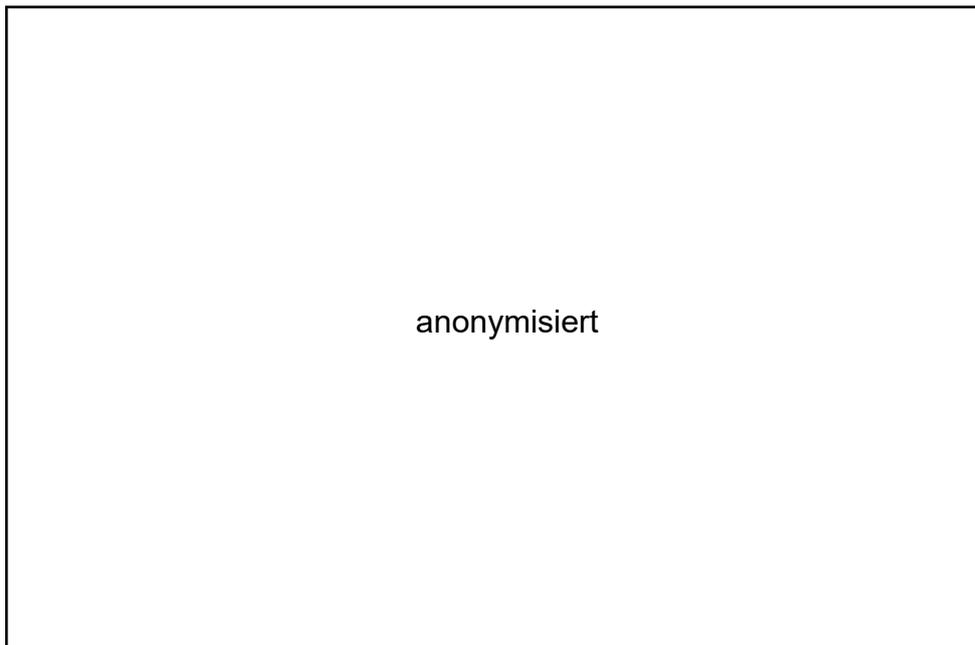
9. Bürogebäude Obergeschoss – Teeküche



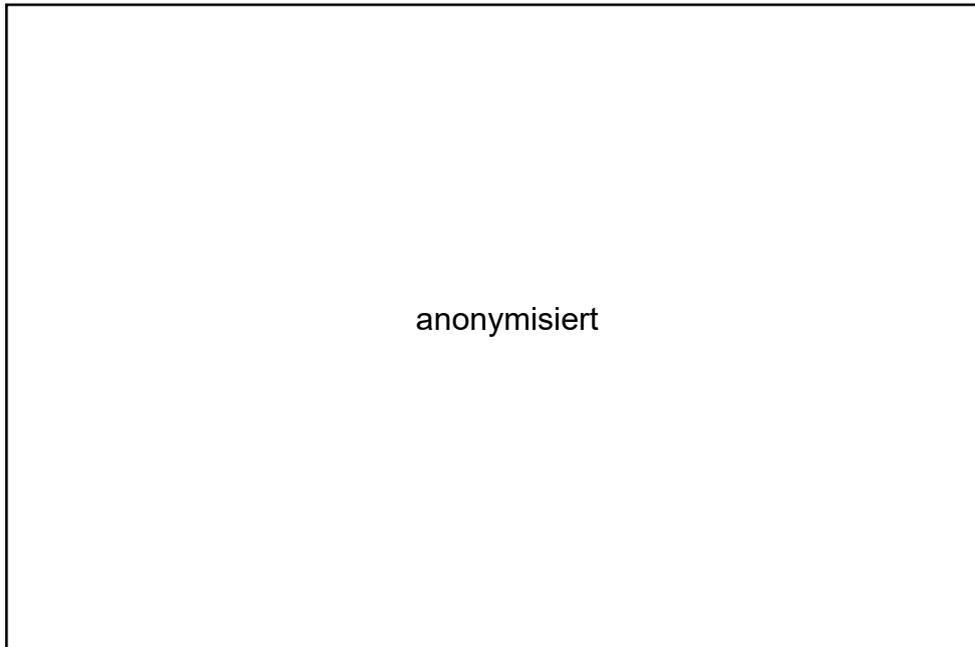
10. Bürogebäude Obergeschoss – Sanitäranlage



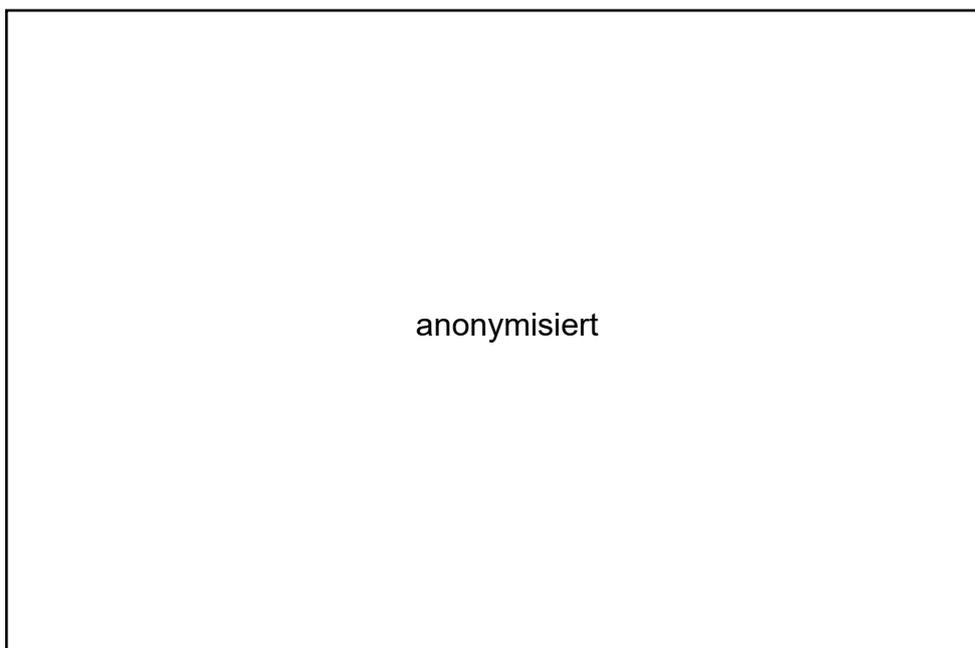
11. Wohnung Nr. 1 – Dachgeschoss - Eingangsbereich



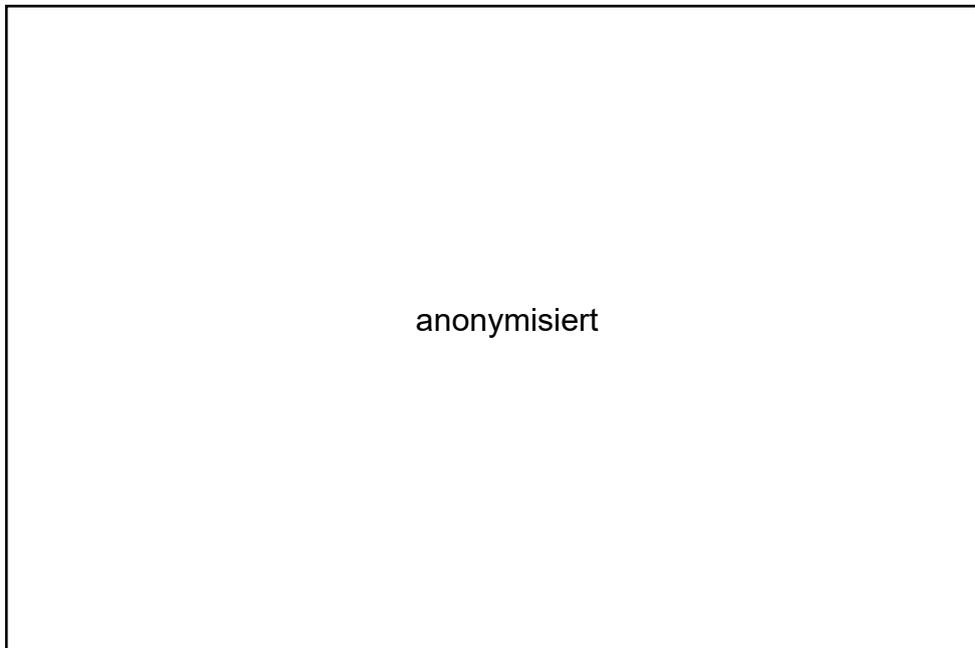
12. Wohnung Nr. 1 – Dachgeschoss – Flurbereich



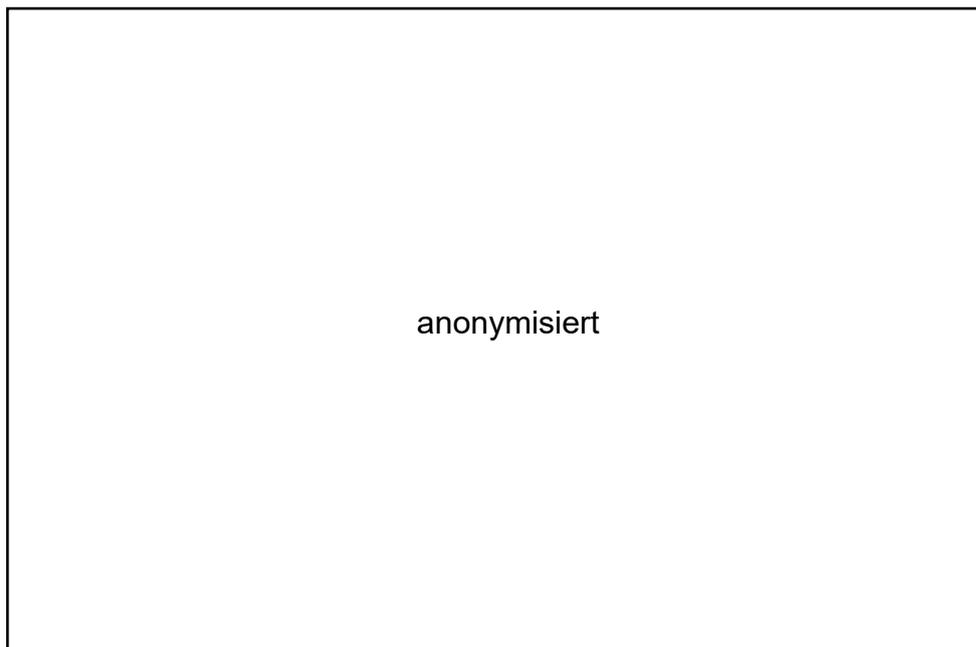
13. Wohnung Nr. 1 – Dachgeschoß - Küche



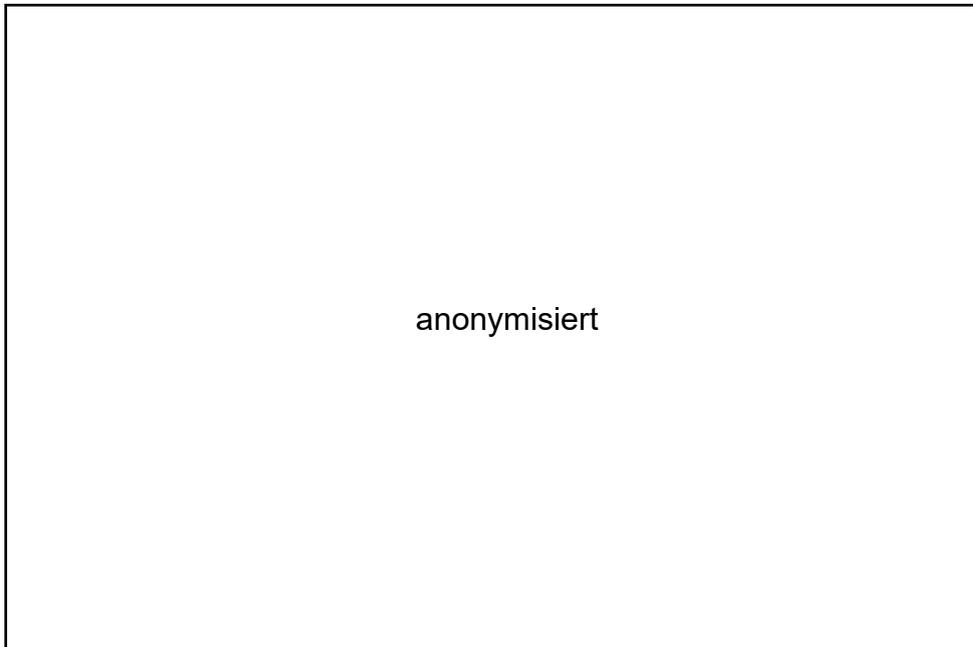
14. Wohnung Nr. 1 – Dachgeschoß - Sanitäranlage



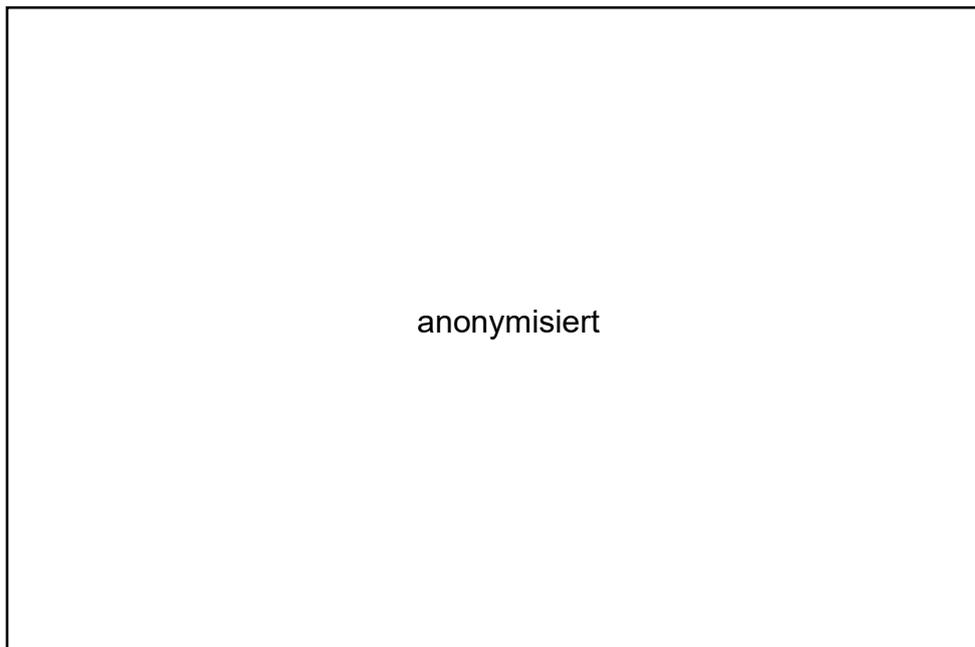
15. Wohnung Nr. 1 – Dachgeschoss – Zimmer Nr. 1



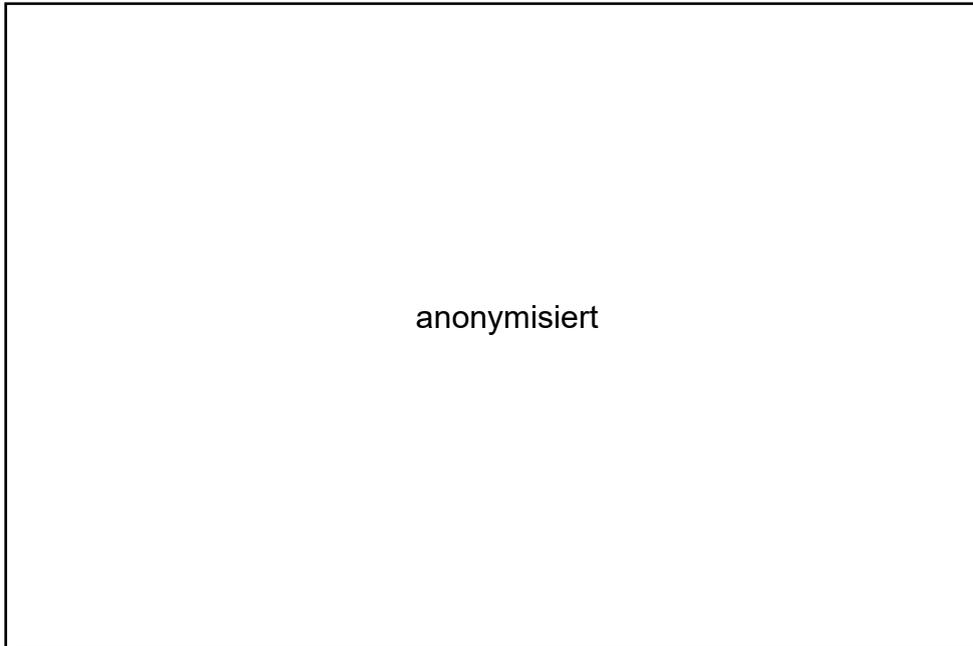
16. Wohnung Nr. 2 – Dachgeschoss – Zimmer Nr.2



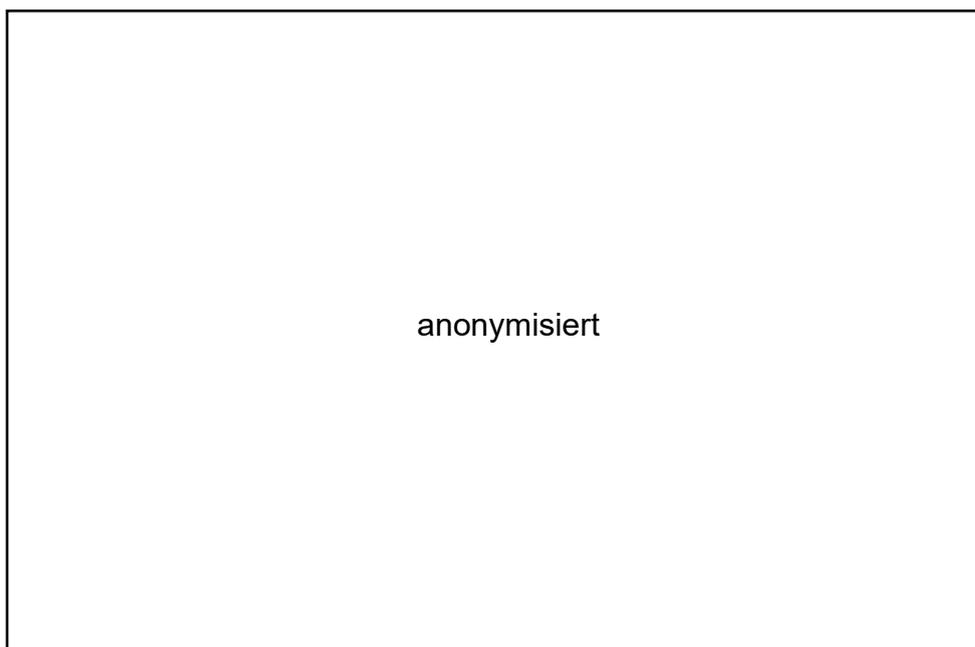
17. Wohnung Nr. 1 – Dachgeschoss – Zimmer Nr. 3



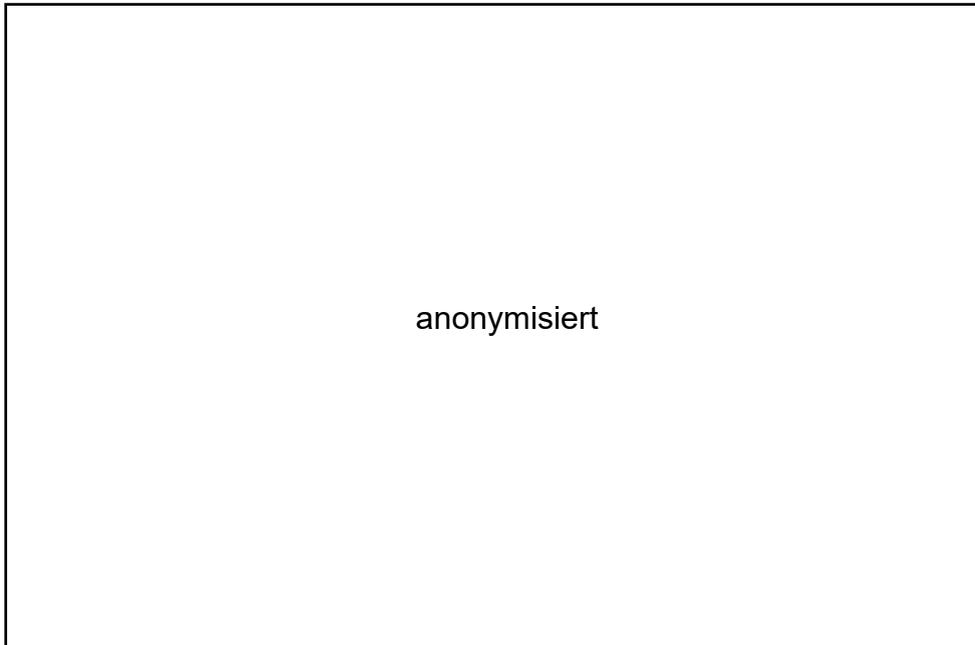
18. Wohnung Nr. 2 – Dachgeschoss – Eingangsbereich



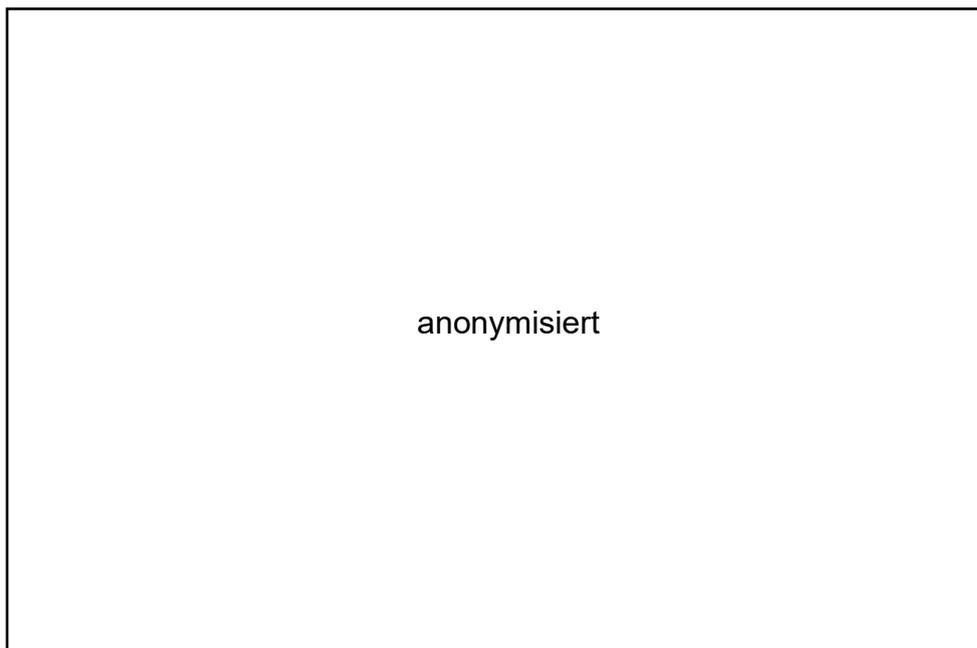
19. Wohnung Nr. 2 – Dachgeschoss – Flur



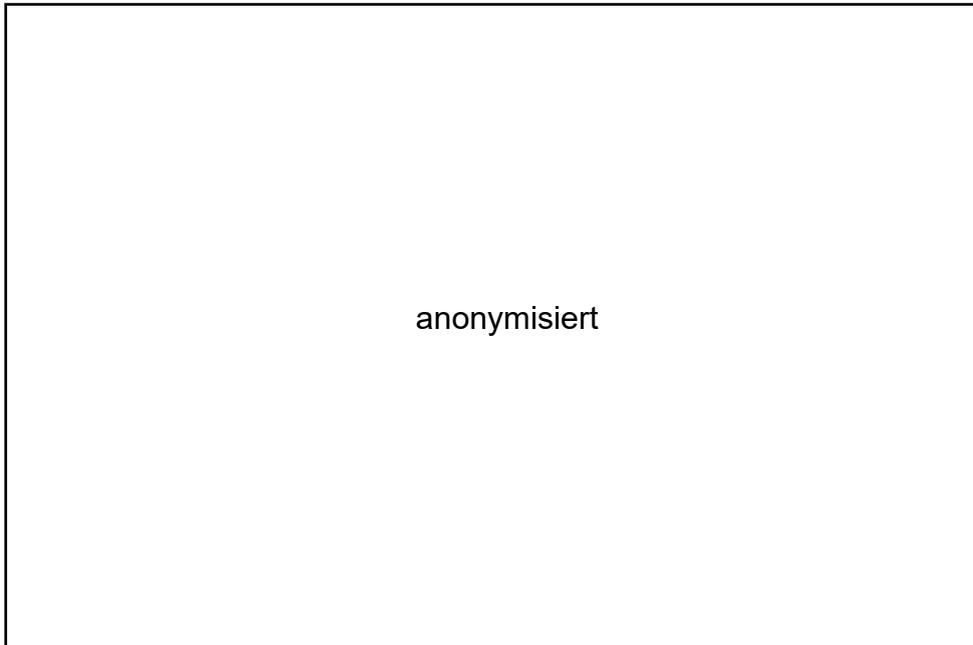
20. Wohnung Nr. 2 – Dachgeschoss – Zimmer Nr.1



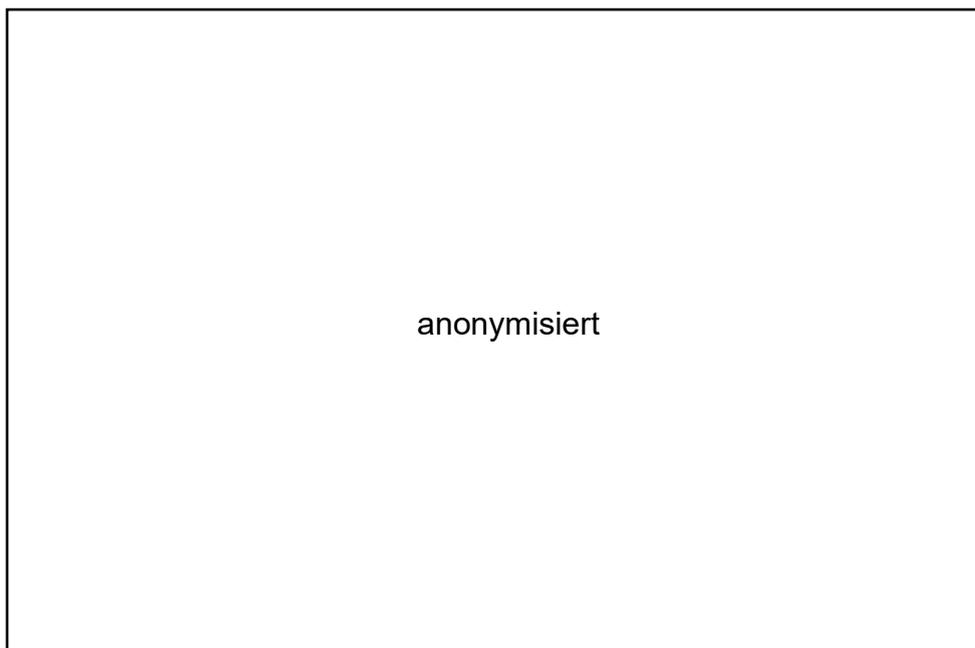
21. Wohnung Nr. 1 – Dachgeschoss – Zimmer Nr. 2



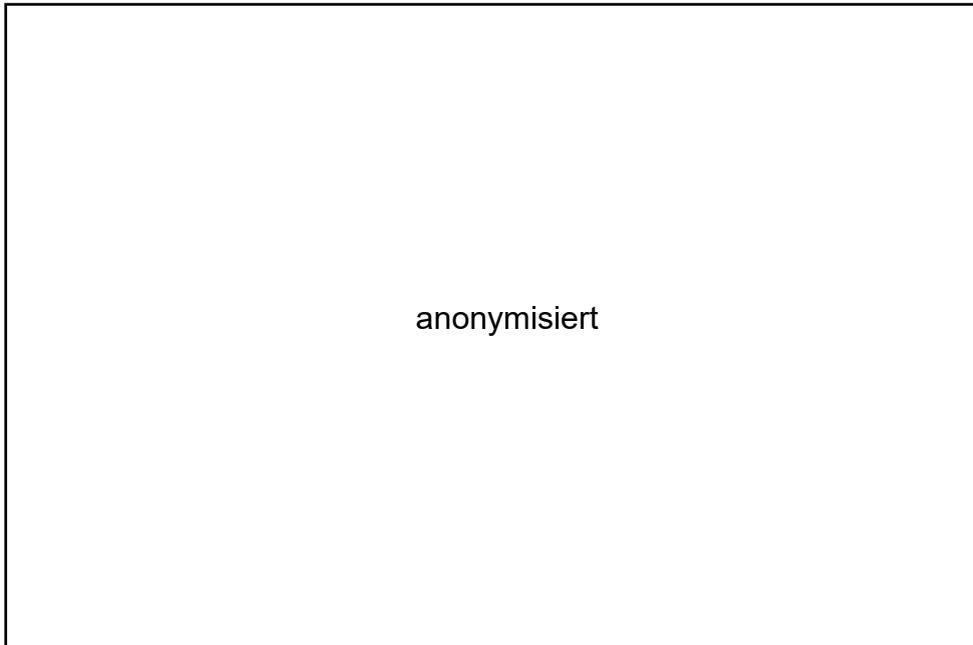
22. Wohnung Nr. 2 – Dachgeschoss – Sanitäranlage



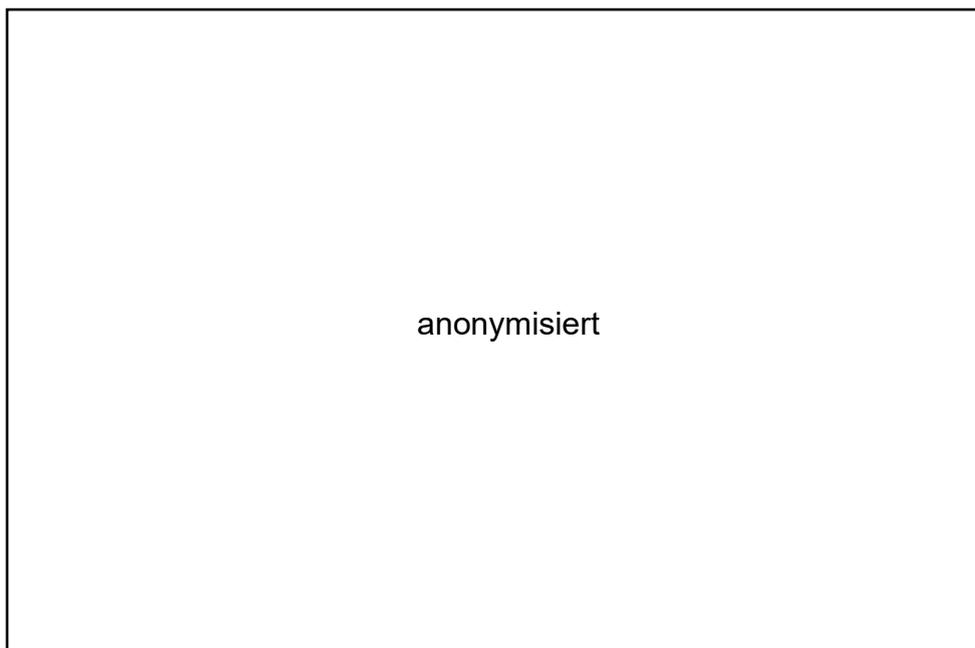
23. Wohnung Nr. 1 – Dachgeschoss – Küche



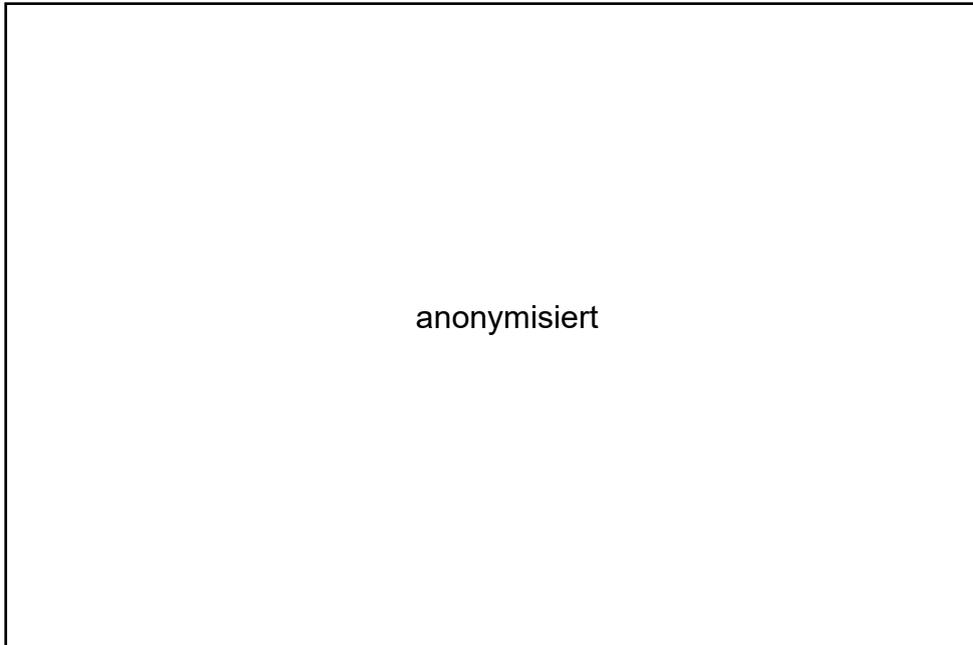
24. Wohnung Nr. 3 – Dachgeschoss – Eingangsbereich



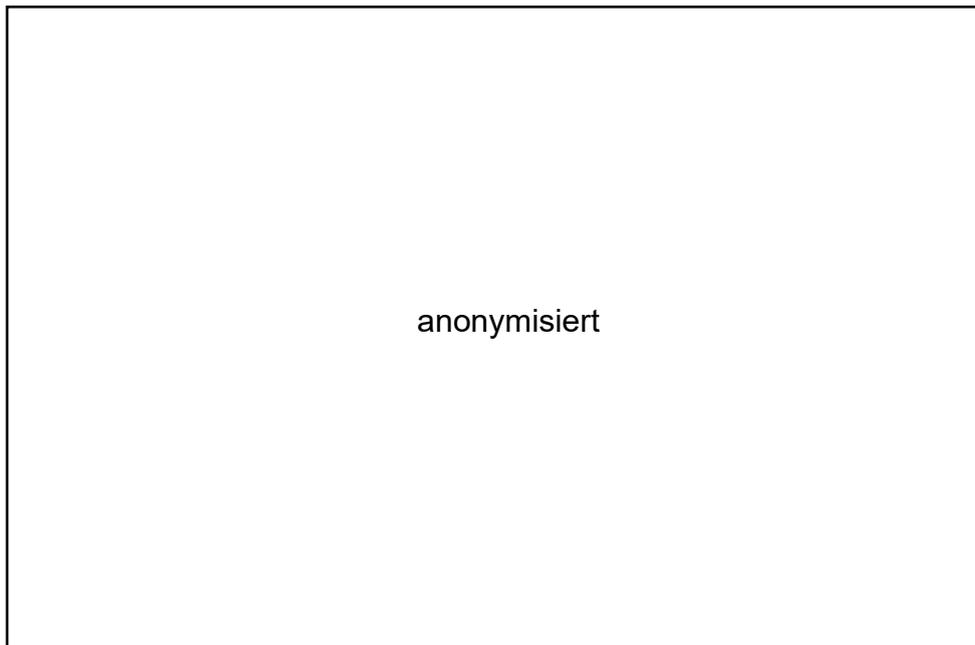
25. Wohnung Nr. 3 – Dachgeschoss – Flur



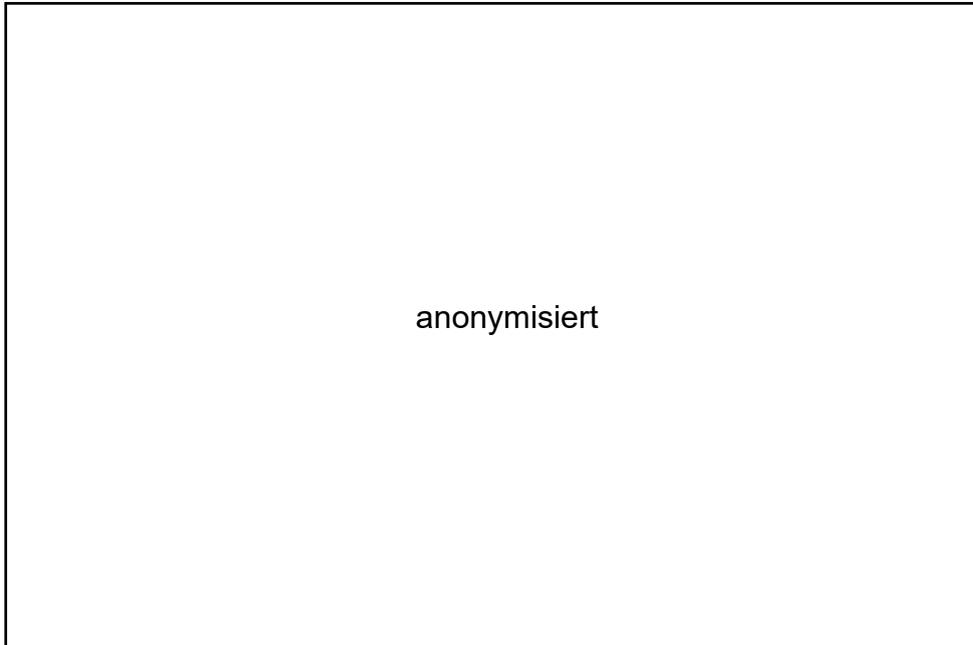
26. Wohnung Nr. 3 – Dachgeschoss – Zimmer Nr.1



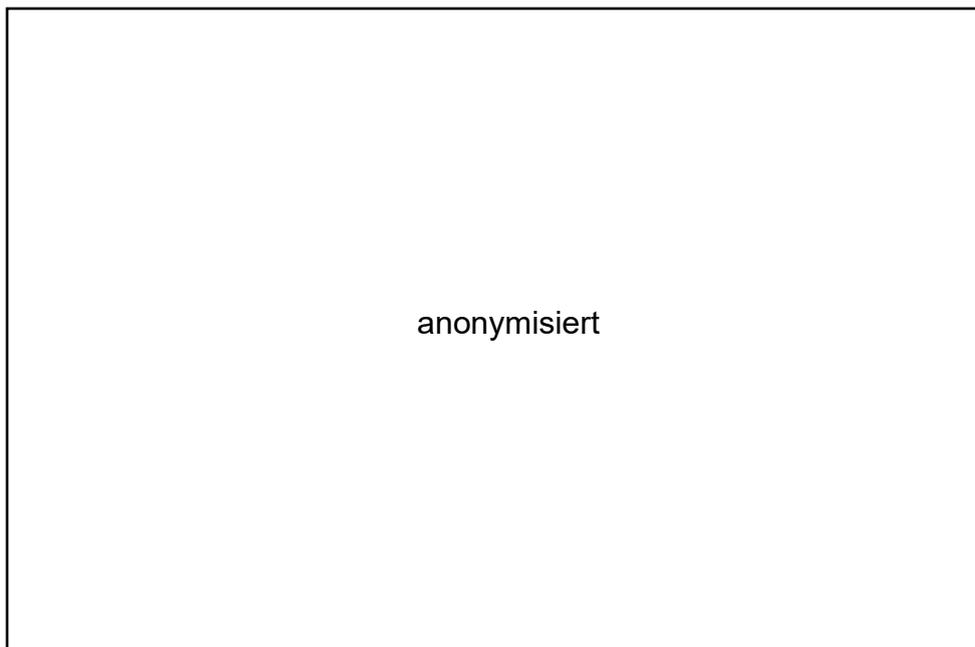
27. Wohnung Nr. 3 – Dachgeschoss – Zimmer Nr. 2



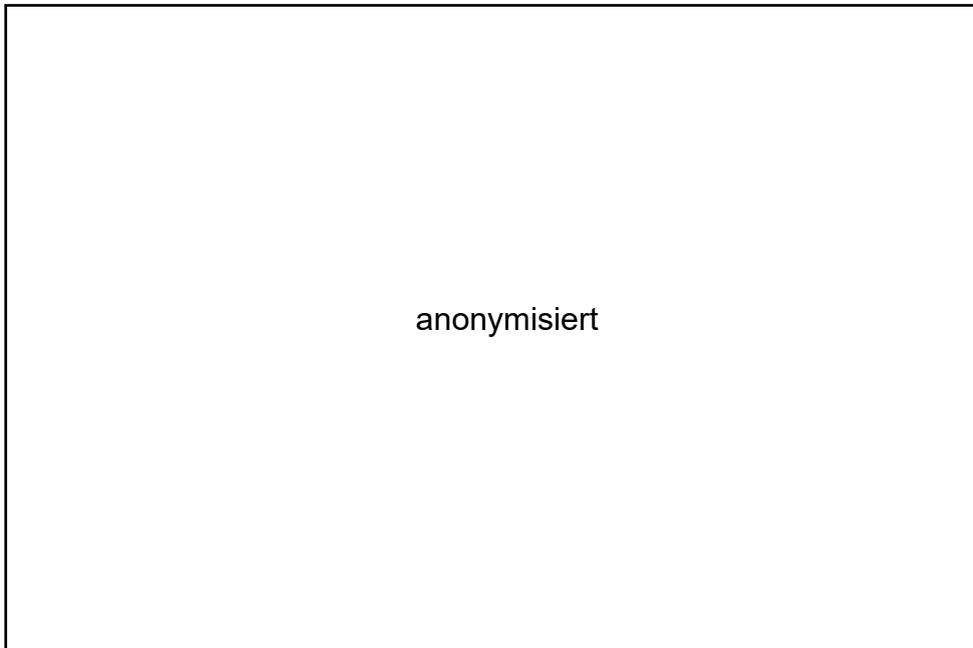
28. Wohnung Nr. 3 – Dachgeschoss – Zimmer Nr. 3



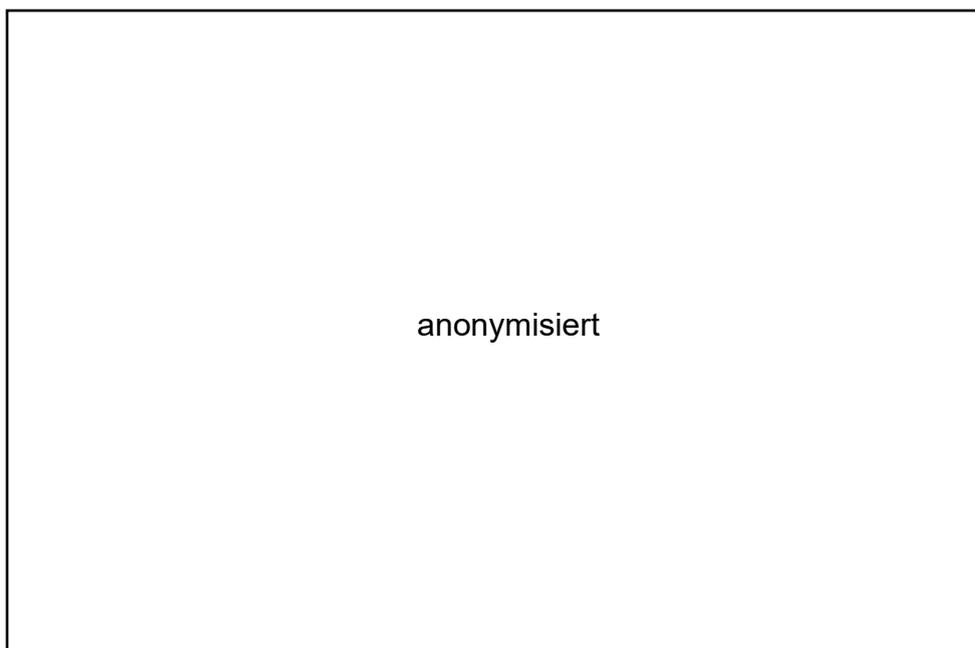
29. Wohnung Nr. 3 – Dachgeschoss – Zimmer Nr. 4



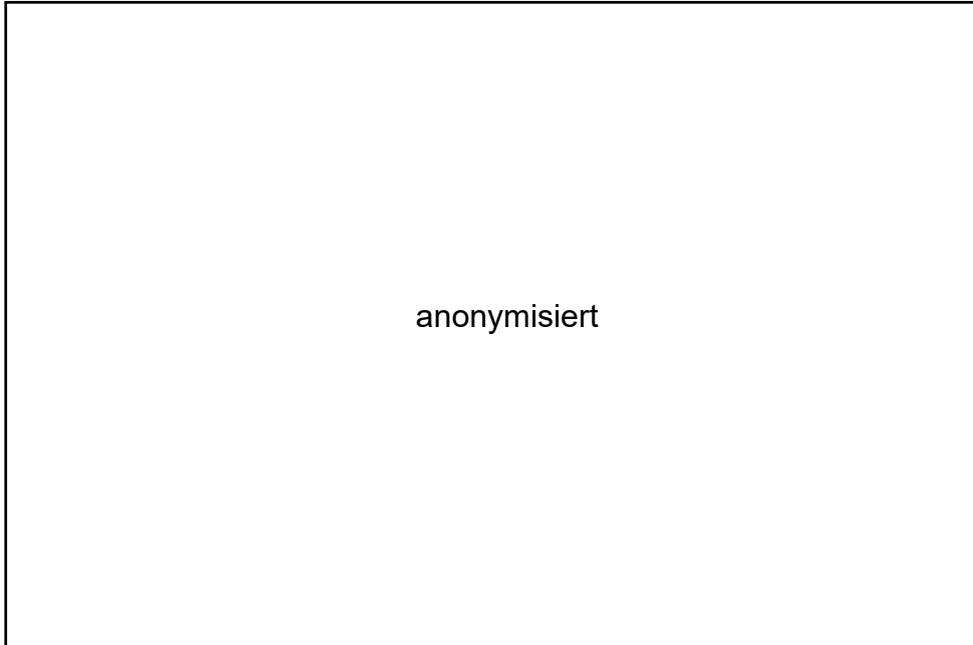
30. Wohnung Nr. 3 – Dachgeschoss – Zimmer Nr.5



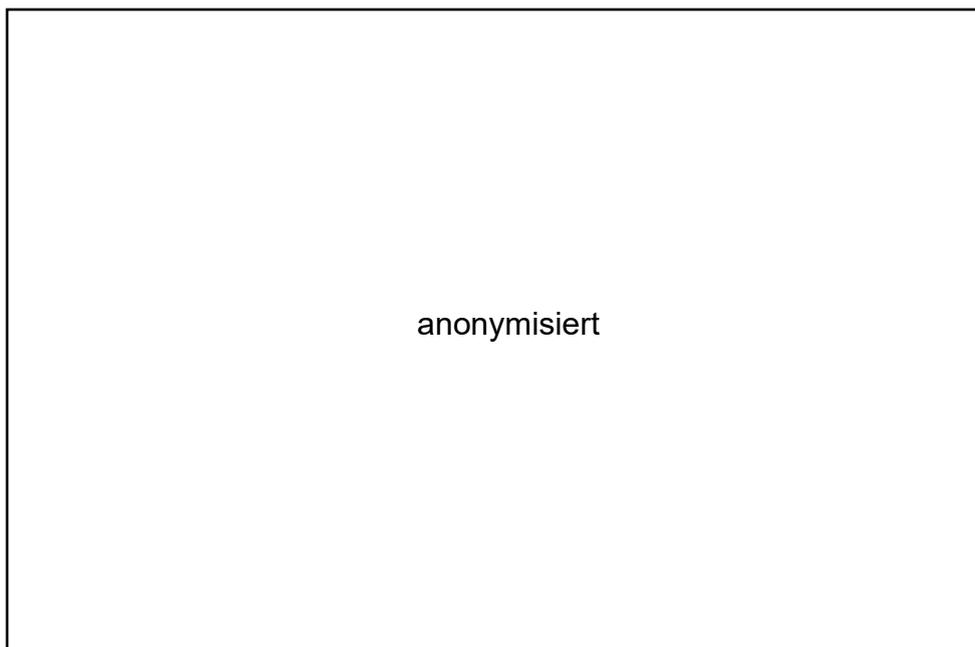
31. Wohnung Nr. 3 – Dachgeschoss – Sanitäranlage



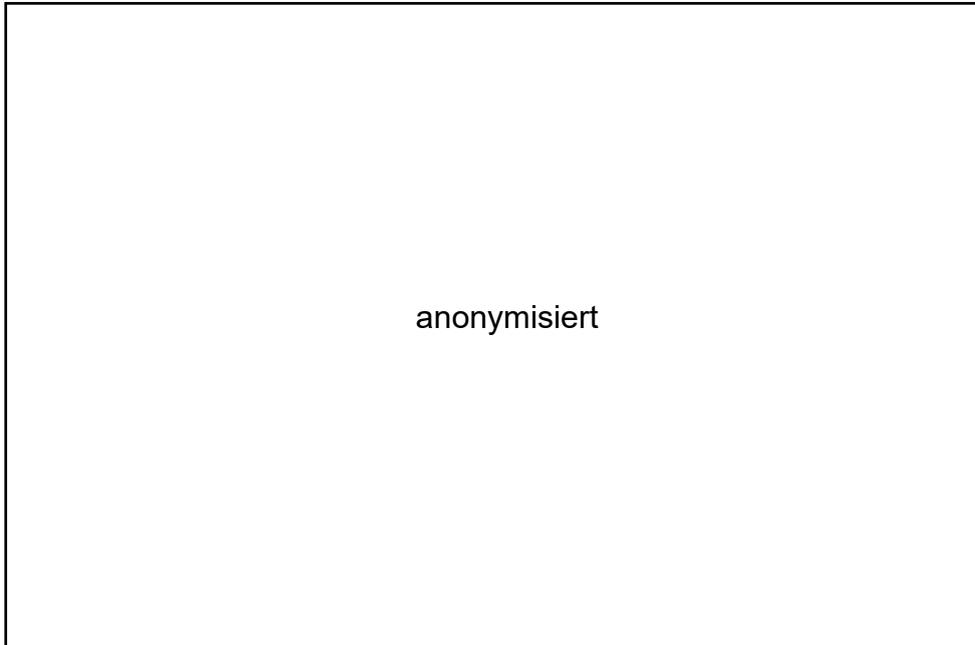
32. Wohnung Nr. 3 – Dachgeschoss – Küche



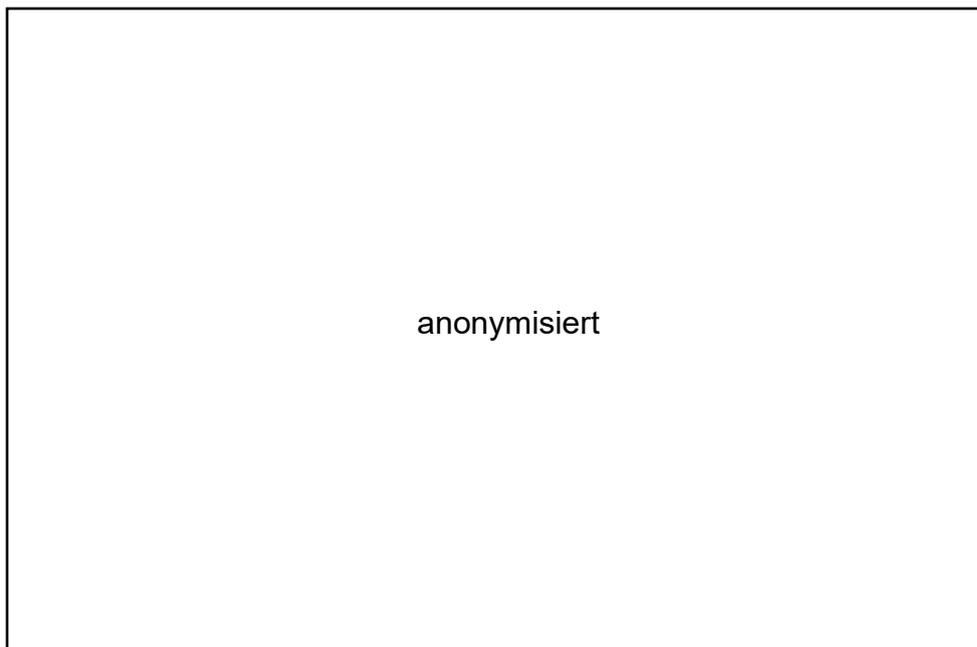
33. Garagen - Vorderansicht



34. Garagen - Rückansicht



35. KFZ - Stellplätze



Anlage 3: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Tübingen vom 22.04.2018

Grundstück (Grundbuchangaben):

Amtsgerichtsbezirk Böblingen

Grundbuchamt Tübingen

Grundbuchblatt-Nr.: 100

Gemarkung Tübingen

Flurstück-Nr.: 346/9

Gebäude- und Freifläche (603 m²)

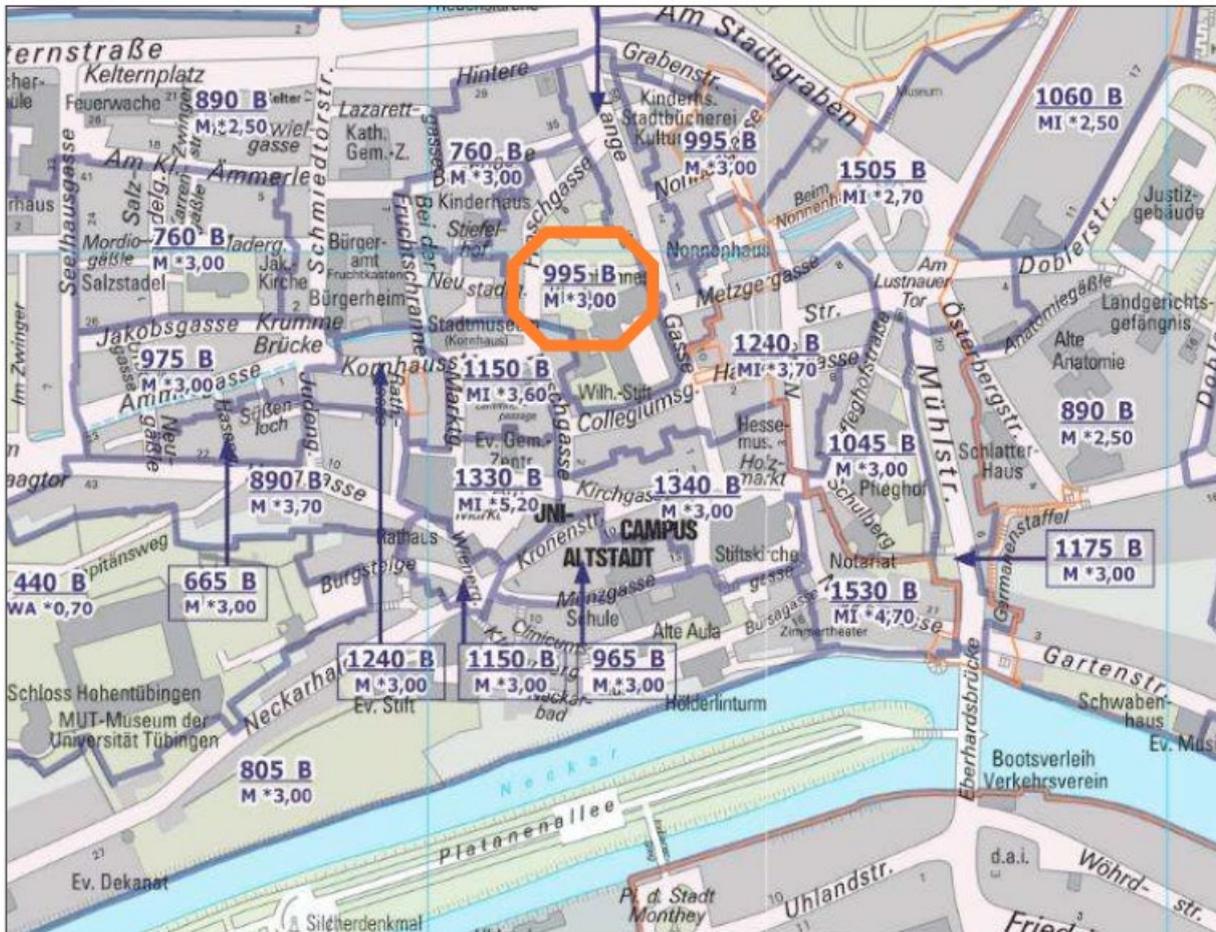
Der Grundbuchauszug vom 22.04.2018 des zu bewertenden Grundstücks wurde dem unterzeichnenden Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung durch den Auftraggeber übergeben. Nach Aussage des Auftraggebers sind diese Angaben zum Wertermittlungsstichtag als aktuell und unverändert zu betrachten. Auf das Einholen eines beglaubigten Grundbuchauszuges wurde auftraggeberseitig verzichtet.

anonymisiert

Anlage 4: Flurkartenauszug vom 22.04.2018

anonymisiert

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Tübingen



Quelle: Stadt Tübingen

WGfZ Bodenrichtwertgrundstück: 3,0

Gemischte Baufläche (M); Gebietseigenschaften = MK

Anpassung Grundstücksgröße nicht erforderlich

Erforderliche intertemporäre Anpassung zum Wertermittlungsstichtag: + 5 %

Anlage 6: Informationen zum Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im geänderten, rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Baurecht gemäß § 34 BauGB.

In diesem Bebauungsplan gelten die folgenden Festsetzungen:

| | |
|--------------------------------|---|
| Erschließungsbeitragsauskunft: | Beiträge nach BauGB und KAG fallen nicht an |
| Baulastenauskunft: | Baulasten bestehen nicht |
| Altlastenauskunft: | Es besteht kein Altlastenverdacht |
| Denkmalauskunft: | Es besteht keine Denkmaleigenschaft |
| Wasserschutzgebiet: | Nein |
| Erdbebengebiet: | Erdbebenzone 3, Untergrundklasse A-R |
| Naturschutzgebiet: | Nein |
| Sanierungsgebiet: | Nein |

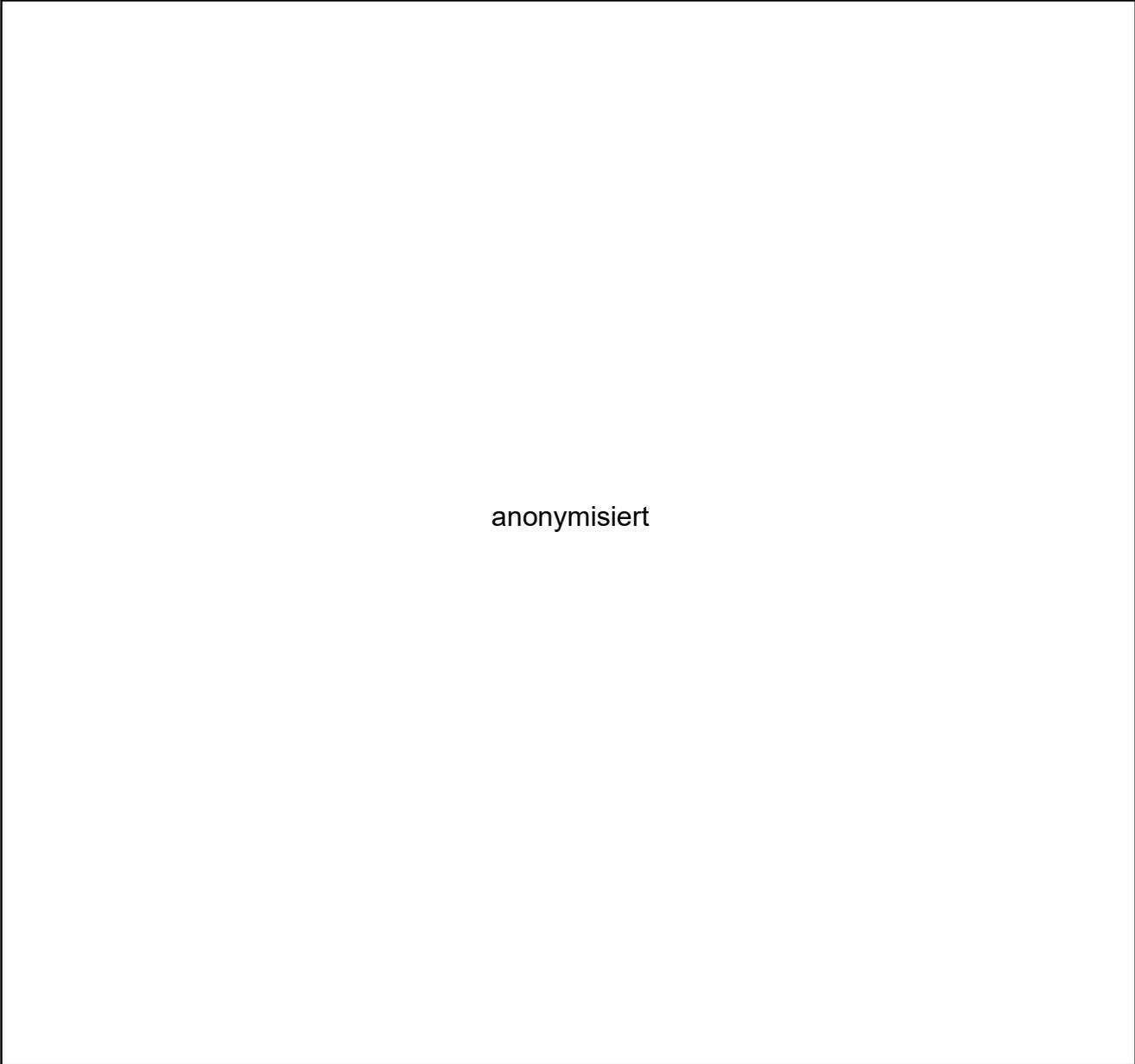
Anlage 7: Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

Gemäß dem Ihnen vorliegenden, unbeglaubigten Grundbuchauszug ist das Bewertungsobjekt mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belastet. Aus der Grundakte entnehmen sie, dass es sich um ein an das Leben zweier Personen gebundenes Wohnungsrecht an der Wohnung Nr. 1 im DG sowie an einem Kfz - Stellplatz handelt. Die Berechtigten (Frau - Alter zum Wertermittlungsstichtag 65 Jahre | Mann - Alter zum Wertermittlungsstichtag 70 Jahre) tragen keine Bewirtschaftungskosten im Sinne von § 19 ImmoWertV 2010. Davon ausgenommen sind die Betriebskosten.

In Abt. III des Grundbuchs besteht ein Eintrag (Buchgrundschuld in Höhe von DM 2.500.000,00) zugunsten der Dresdner Bank AG, Stuttgart

Anlage 8: Bauzeichnungen

1. Straßenansicht Bürogebäude mit 3 Wohnungen im DG, Garagen und KFZ-Stellplätze



anonymisiert

2. Längsschnitt und Querschnitt

anonymisiert

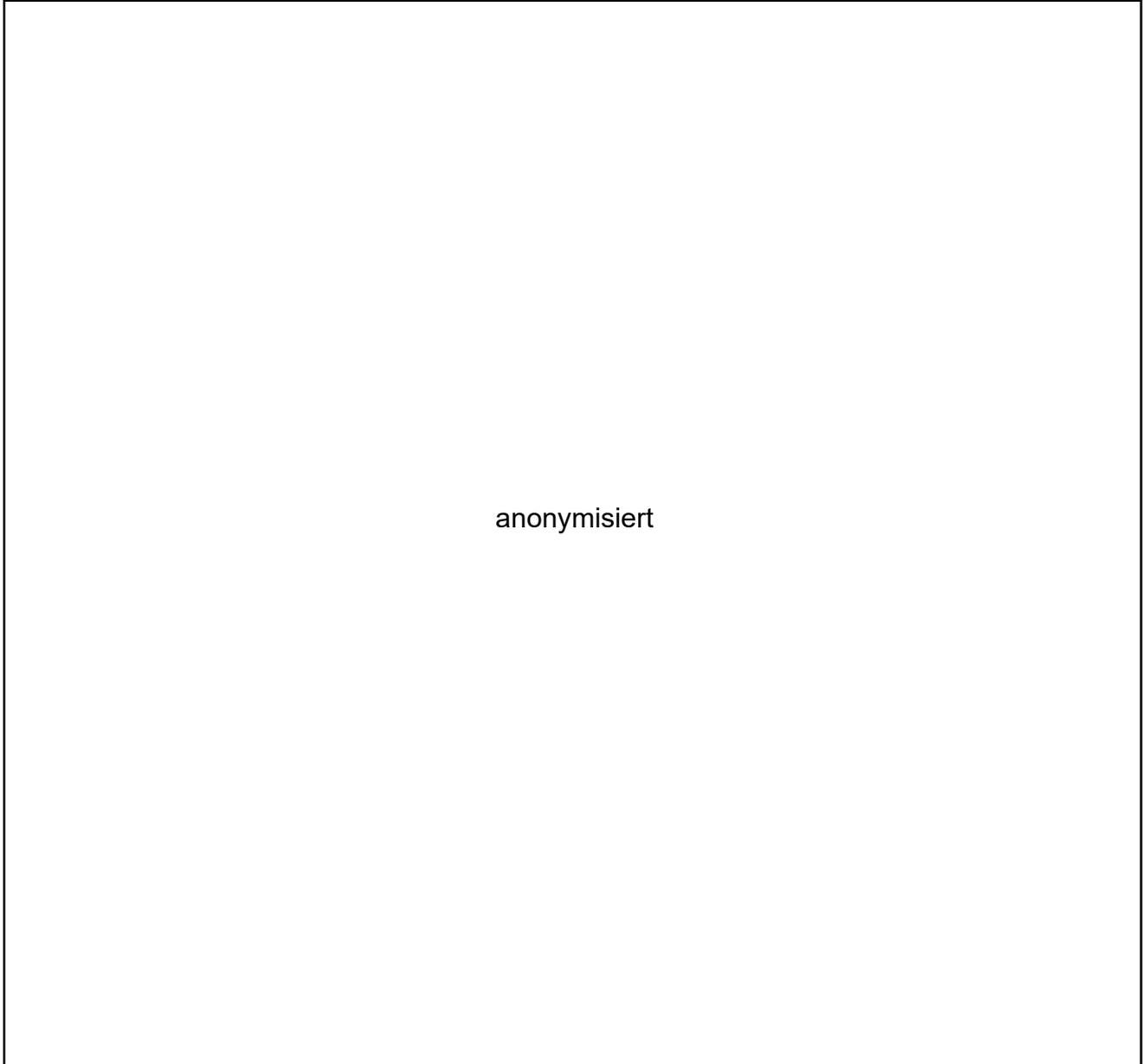
3. Grundriss Bürogebäude -Untergeschoss

anonymisiert

4. Grundriss Bürogebäude -Erdgeschoss

anonymisiert

5. Grundriss Bürogebäude - Dachgeschoss



Anlage 9: Mietspiegel der Stadt Tübingen

t Tübingen
Universitätsstadt

Unsere
Stadt

Qualifizierter Mietspiegel 2018
Fortschreibung
des qualifizierten Mietspiegels 2016

www.tuebingen.de/mietspiegel

Quelle: https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/mietspiegel_2018.pdf

Anlage 10: Tabelle a/b - Feststellung der Basis-Nettomiete

Basistabelle 1 a

| m ² | Etagenwohnung mit ... | | | | | |
|----------------|-----------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| | 1 Zimmer | | 2 Zimmer | | 3 Zimmer | |
| | €/m ² | | €/m ² | | €/m ² | |
| | Standard | Einfacher Standard | Standard | Einfacher Standard | Standard | Einfacher Standard |
| 15 | 18,38 | | | | | |
| 16 | 17,41 | | | | | |
| 17 | 16,56 | | | | | |
| 18 | 15,82 | | | | | |
| 19 | 15,16 | | | | | |
| 20 | 14,58 | | | | | |
| 21 | 14,06 | | | | | |
| 22 | 13,59 | | | | | |
| 23 | 13,18 | | | | | |
| 24 | 12,80 | | | | | |
| 25 | 12,47 | 11,79 | | | | |
| 26 | 12,16 | 11,48 | | | | |
| 27 | 11,88 | 11,20 | | | | |
| 28 | 11,62 | 10,95 | | | | |
| 29 | 11,39 | 10,71 | | | | |
| 30 | 11,18 | 10,51 | 12,08 | 11,40 | | |
| 31 | 10,99 | 10,31 | 11,85 | 11,17 | | |
| 32 | 10,81 | 10,14 | 11,65 | 10,97 | | |
| 33 | 10,65 | 9,97 | 11,46 | 10,78 | | |
| 34 | 10,51 | 9,83 | 11,29 | 10,62 | | |
| 35 | 10,36 | 9,70 | 11,13 | 10,45 | | |
| 38 | 10,02 | 9,35 | 10,73 | 10,05 | | |
| 41 | 9,76 | 9,09 | 10,41 | 9,74 | | |
| 44 | 9,56 | 8,89 | 10,17 | 9,49 | | |
| 47 | 9,41 | 8,73 | 9,97 | 9,30 | 8,89 | 8,21 |
| 50 | 9,30 | 8,62 | 9,83 | 9,15 | 8,80 | 8,13 |
| 55 | 9,17 | 8,50 | 9,65 | 8,98 | 8,72 | 8,05 |
| 60 | 9,11 | 8,43 | 9,55 | 8,87 | 8,70 | 8,02 |
| 65 | 9,09 | 8,41 | 9,50 | 8,82 | 8,71 | 8,04 |
| 70 | | | 9,49 | 8,81 | 8,76 | 8,08 |
| 75 | | | 9,50 | 8,82 | 8,81 | 8,15 |
| 80 | | | 9,53 | 8,85 | 8,90 | 8,22 |
| 85 | | | 9,57 | 8,90 | 8,98 | 8,30 |
| 90 | | | 9,62 | 8,96 | 9,06 | 8,38 |
| 95 | | | 9,69 | 9,01 | 9,14 | 8,47 |
| 100 | | | 9,75 | 9,07 | 9,23 | 8,56 |
| 105 | | | 9,80 | 9,12 | 9,32 | 8,64 |
| 110 | | | 9,86 | 9,18 | 9,39 | 8,71 |
| 115 | | | | | 9,46 | 8,78 |
| 120 | | | | | 9,52 | 8,85 |
| 125 | | | | | 9,58 | 8,91 |
| 130 | | | | | 9,62 | 8,96 |
| 135 | | | | | 9,66 | 8,99 |
| 140 | | | | | 9,70 | 9,02 |

Quelle: Stadtverwaltung Tübingen

Anlage 11: Tabelle 1a - Basis Nettomiete

| Etagenwohnung mit ... | | | | | | |
|-----------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| m ² | 1 Zimmer | | 2 Zimmer | | 3 Zimmer | |
| | €/m ² | | €/m ² | | €/m ² | |
| | Standard | Einfacher Standard | Standard | Einfacher Standard | Standard | Einfacher Standard |
| 15 | 18,38 | | | | | |
| 16 | 17,41 | | | | | |
| 17 | 16,56 | | | | | |
| 18 | 15,82 | | | | | |
| 19 | 15,16 | | | | | |
| 20 | 14,58 | | | | | |
| 21 | 14,06 | | | | | |
| 22 | 13,59 | | | | | |
| 23 | 13,18 | | | | | |
| 24 | 12,80 | | | | | |
| 25 | 12,47 | 11,79 | | | | |
| 26 | 12,16 | 11,48 | | | | |
| 27 | 11,88 | 11,20 | | | | |
| 28 | 11,62 | 10,95 | | | | |
| 29 | 11,39 | 10,71 | | | | |
| 30 | 11,18 | 10,51 | 12,08 | 11,40 | | |
| 31 | 10,99 | 10,31 | 11,85 | 11,17 | | |
| 32 | 10,81 | 10,14 | 11,65 | 10,97 | | |
| 33 | 10,65 | 9,97 | 11,46 | 10,78 | | |
| 34 | 10,51 | 9,83 | 11,29 | 10,62 | | |
| 35 | 10,36 | 9,70 | 11,13 | 10,45 | | |
| 38 | 10,02 | 9,35 | 10,73 | 10,05 | | |
| 41 | 9,76 | 9,09 | 10,41 | 9,74 | | |
| 44 | 9,56 | 8,89 | 10,17 | 9,49 | | |
| 47 | 9,41 | 8,73 | 9,97 | 9,30 | 8,89 | 8,21 |
| 50 | 9,30 | 8,62 | 9,83 | 9,15 | 8,80 | 8,13 |
| 55 | 9,17 | 8,50 | 9,65 | 8,98 | 8,72 | 8,05 |
| 60 | 9,11 | 8,43 | 9,55 | 8,87 | 8,70 | 8,02 |
| 65 | 9,09 | 8,41 | 9,50 | 8,82 | 8,71 | 8,04 |
| 70 | | | 9,49 | 8,81 | 8,76 | 8,08 |
| 75 | | | 9,50 | 8,82 | 8,81 | 8,15 |
| 80 | | | 9,53 | 8,85 | 8,90 | 8,22 |
| 85 | | | 9,57 | 8,90 | 8,98 | 8,30 |
| 90 | | | 9,62 | 8,96 | 9,06 | 8,38 |
| 95 | | | 9,69 | 9,01 | 9,14 | 8,47 |
| 100 | | | 9,75 | 9,07 | 9,23 | 8,56 |
| 105 | | | 9,80 | 9,12 | 9,32 | 8,64 |
| 110 | | | 9,86 | 9,18 | 9,39 | 8,71 |
| 115 | | | | | 9,46 | 8,78 |
| 120 | | | | | 9,52 | 8,85 |
| 125 | | | | | 9,58 | 8,91 |
| 130 | | | | | 9,62 | 8,96 |
| 135 | | | | | 9,66 | 8,99 |
| 140 | | | | | 9,70 | 9,02 |

Anlage 12: Tabelle 1b – Basis Nettomiete

| m ² | Etagenwohnung mit ... | | | | Einfamilienhaus mit... | |
|----------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| | 4 Zimmer | | 5 und mehr Zimmer | | 4 Zimmer | 5 und mehr Zimmer |
| | €/m ² | | €/m ² | | €/m ² | €/m ² |
| | Standard | Einfacher Standard | Standard | Einfacher Standard | Standard | Standard |
| 70 | 8,37 | 7,71 | | | 8,92 | |
| 75 | 8,46 | 7,79 | | | 9,01 | |
| 80 | 8,56 | 7,88 | | | 9,10 | |
| 85 | 8,66 | 7,98 | | | 9,20 | |
| 90 | 8,76 | 8,08 | 8,23 | 7,55 | 9,31 | 8,76 |
| 95 | 8,86 | 8,19 | 8,35 | 7,68 | 9,41 | 8,90 |
| 100 | 8,97 | 8,29 | 8,47 | 7,81 | 9,51 | 9,02 |
| 105 | 9,06 | 8,38 | 8,60 | 7,92 | 9,60 | 9,14 |
| 110 | 9,15 | 8,47 | 8,71 | 8,03 | 9,69 | 9,25 |
| 115 | 9,23 | 8,56 | 8,80 | 8,14 | 9,77 | 9,35 |
| 120 | 9,31 | 8,63 | 8,90 | 8,23 | 9,85 | 9,44 |
| 125 | 9,37 | 8,69 | 8,98 | 8,30 | 9,91 | 9,52 |
| 130 | 9,42 | 8,75 | 9,05 | 8,37 | 9,96 | 9,59 |
| 135 | 9,47 | 8,79 | 9,11 | 8,43 | 10,01 | 9,65 |
| 140 | 9,50 | 8,82 | 9,16 | 8,49 | 10,04 | 9,70 |
| 145 | 9,53 | 8,85 | 9,19 | 8,52 | 10,07 | 9,74 |
| 150 | 9,54 | 8,86 | 9,21 | 8,54 | 10,09 | 9,76 |
| 155 | 9,54 | 8,86 | 9,22 | 8,56 | 10,09 | 9,77 |
| 160 | 9,53 | 8,85 | 9,22 | 8,55 | 10,08 | 9,77 |

Anlage 13: Tabelle 2 - Zu- und Abschläge

Tabelle 2: Zu- und Abschläge

Raum für die eigene Berechnung

| | Zuschläge | Abschläge | |
|--|-----------|-----------|---|
| | % | % | % |
| I. Lage | | | |
| Zentrale Lage (Altstadt und Stadtbezirk Universität) | 11% | | |
| Gute Wohnlage und/oder Aussichtslage | 6% | | |
| Höhenlage (Kernstadt) | | -5% | |
| Ortsteile (ohne Kernstadt, Derendingen und Lustnau) | | -9% | |
| II. Baualter | | | |
| Baualter: 1870 und früher | | -15% | |
| Baualter: 1871 bis 1919 | | -4% | |
| Baualter: 1919 bis 1978 | | -6% | |
| Baualter: 1979 bis 1994 | | -2% | |
| Baualter: 1995 bis 2001 | 0% | | |
| Baualter: 2002 bis 2009 | 2% | | |
| Baualter: ab 2010 | 7% | | |
| III. Ausstattung | | | |
| Gehobene Badezimmerausstattung (Bade- und separate Duschwanne mit 2. Waschbecken oder Fußbodenheizung) | 7% | | |
| Einfacher Fußboden (Linoleum, PVC-Belag oder Teppich in der überwiegenden Anzahl der Wohn-/Schlafräume oder der Küche) | | -10% | |
| IV. Grundriss | | | |
| Integrierte Küche in Wohnungen bis 3 Zimmer (Küche/ Kochnische/Kochgelegenheit ist Teil eines Wohnraums oder Flurs) | 6% | | |
| Integrierte Küche in Wohnungen ab 4 Zimmer (Küche/ Kochnische/Kochgelegenheit ist Teil eines Wohnraums oder Flurs) | 9% | | |
| Wohnungen im Dachgeschoss mit mindestens einer geeigneten Dachfläche (kein Einfamilienhaus) | 6% | | |
| Mit der Nettomiete abgegoltene Nutzung von Tiefgarage in der Kernstadt (Gemarkungen Tübingen, Derendingen und Lustnau) | 8% | | |
| V. Energetische Beschaffenheit / Modernisierung | | | |
| Verbesserte oder gute energetische Gebäudequalität (14 und mehr Punkte laut Anlage 1 zur Berechnung der energetischen Qualität) | 3% | | |
| Grundlegende Badezimmermodernisierung - bezieht sich bei mehreren Bädern mindestens auf das besser/umfangreicher ausgestattete Bad - innerhalb der letzten 15 Jahre MIT - zeitgemäßer Neuverfliesung bzw. Wand- und Fußbodengestaltung UND - Erneuerung der Sanitärobjekte - nicht anwendbar bei modernisierungsbedingter Einstufung in neuere Baualterklasse | 2% | | |
| Zwischensumme Zuschläge in % | | | |
| Zwischensumme Abschläge in % | | | |
| Summe Zuschläge abzüglich Summe Abschläge in % | ± | | |

Anlage 14: Berechnung der Energiepunktezahl

Ermittlung der Energiepunktezahl im Mietspiegel Tübingen

Die energetische Qualität Ihres Gebäudes wird im Mietspiegel Tübingen über Energiepunkte (EP) beurteilt. Hierzu sind die Punkte in den sechs Kategorien Außenwand, Dach, Keller, Fenster, Heizung und Zusatzpunkte zusammenzuzählen. Außenwand, Dach und Keller werden vereinfacht über die Dämmstoffdicke (nachträgliche Dämmung jeweils der gesamten Bauteilfläche) bzw. die Baualterklassen (keine Dämmung der gesamten Bauteilfläche) bepunktet. Insbesondere in Sonderfällen kann eine detaillierte Bewertung über die U-Werte geführt werden. Liegt diese vor, so ist sie gegenüber der vereinfachten Bewertung maßgeblich.

| | Vereinfachte Bewertung | | oder | Detaillierte Bewertung insbesondere für Sonderfälle | | Energiepunkte (EP) Ihres Gebäudes: |
|---|---|--|------|---|------|------------------------------------|
| | bei Bauteilen mit nachträglicher Dämmung der gesamten Fläche | bei Bauteilen ohne nachträgliche Dämmung der gesamten Fläche | | Mittlerer U-Wert des Bauteils in W/(m ² K) | | |
| | Dämmstoffdicke... | Baualterstypischer Standard... | | | | |
| Außenwand | unter 2 cm | 0 EP | oder | größer 0,8 | 0 EP | Außenwand |
| | 2 bis 5 cm | 4 EP | | von 0,8 bis 0,51 | 4 EP | |
| | von 6 bis 12 cm | 6 EP | | 0,5 bis 0,27 | 6 EP | |
| | von 13 bis 20 cm | 7 EP | | 0,26 bis 0,18 | 7 EP | |
| | über 20 cm | 8 EP | | unter 0,18 | 8 EP | |
| Dach bzw. oberste Geschossdecke | unter 6 cm | 0 EP | oder | größer 0,55 | 0 EP | Dach bzw. oberste Geschossdecke |
| | von 6 bis 12 cm | 2 EP | | 0,55 bis 0,31 | 2 EP | |
| | von 13 cm bis 25 | 3 EP | | 0,30 bis 0,15 | 3 EP | |
| | über 25 cm | 4 EP | | unter 0,15 | 4 EP | |
| Kellerdecke bzw. Kellerfußboden | unter 7 cm | 0 EP | oder | größer 0,9 | 0 EP | Kellerdecke bzw. Kellerfußboden |
| | 7 bis 13 cm | 1 EP | | 0,8 bis 0,61 | 1 EP | |
| | 14 bis 20 cm | 2 EP | | 0,6 bis 0,17 | 2 EP | |
| | über 20 cm | 3 EP | | unter 0,17 | 3 EP | |
| Fenster | Einzelverglasung | 0 EP | oder | über 4,5 | 0 EP | Fenster |
| | 2-Scheiben: Isolierverglasung; Verbundfenster, Kastenfenster | 2 EP | | 4,5 bis 1,9 | 2 EP | |
| | 2-Scheiben: Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995) | 5 EP | | 1,8 bis 0,9 | 5 EP | |
| | 3-Scheiben: Wärmeschutzverglasung (Passivhausfenster) | 6 EP | | unter 0,9 | 6 EP | |
| Heizung | Überwiegend raumweise Beheizung (z. B. Gasöfen für Küche, Gas, Öl oder Strom) | 0 EP | oder | | | Heizung |
| | Überwiegend zentrale oder wohnungswise Beheizung | Baujahr des Wärmeerzeugers vor 1987 | | 0 EP | | |
| | | Baujahr des Wärmeerzeugers von 1987 bis 1994 | | 2 EP | | |
| | | Baujahr des Wärmeerzeugers ab 1995 | | 4 EP | | |
| | Überwiegend Fernwärmebeheizung | 2 EP | | | | |
| Zusatzpunkte (mehrere Kategorien möglich) | Überwiegendes Heizsystem mit Brennwertnutzung (Gas, Öl) | 1 EP | oder | | | Summe Zusatzpunkte |
| | Elektrische Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem | 2 EP | | | | |
| | Thermische Solaranlage (Warmwasserbereitung) | 1 EP | | | | |
| | Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung | 2 EP | | | | |
| | | | | | | Summe der Energiepunkte: |

Anlage 15: Wohnlageneinordnungskatalog

| Positive Merkmale | Negative Merkmale |
|---|--|
| überdurchschnittliche Belichtung und Besonnung | eingeschränkte Belichtung und Besonnung |
| sehr gute Aussicht | eingeschränkte Belüftung |
| direkte Lage am/direkter Blick zum Neckar | überdurchschnittlich hohe Bebauungsdichte |
| keine Gastronomie in unmittelbarer Umgebung | Außengastronomie in der Nachbarschaft |
| | Gaststätte in unmittelbarer Nachbarschaft |
| überwiegend Wohnnutzung im Gebäude | häufige öffentliche Veranstaltungen in der Umgebung |
| unterdurchschnittliche Passantenfrequenz | hohe Passantenfrequenz |
| geringe Immissionen durch Zulieferverkehr | überdurchschnittlicher Zulieferverkehr |
| repräsentative Umgebungsbebauung | hoher Sanierungsrückstau der Umgebungsbebauung |
| eigene Grünbereiche | Unterdurchschnittliche Durchgrünung |
| | keine Innenhöfe mit Aufenthalts- möglichkeiten |
| | öffentliche Einrichtung mit hoher Besucherfrequenz |
| | schmales giebelständiges Gebäude |
| | keine Kfz-Stellplätze in direkter Umgebung |

8. Sachwertmodell nach Auskunft des Gutachterausschusses Tübingen

| | |
|---|--|
| Normalherstellungskosten: | NHK 2010 |
| Gebäudebaujahresklassen: | Keine |
| Gebäudestandards: | Nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW – RL) |
| Bezugsmaßstab: | Brutto – Grundfläche (BGF red) |
| Baupreisindex: | Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes |
| Gesamtnutzungsdauer: | Nach Anlage 3 SW-RL (Standardstufen, gewogener Standard) |
| Restnutzungsdauer: | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer |
| Alterswertminderung: | linear |
| Wertansatz für bauliche Außenanlagen: | 4 % des Gebäudezeitwertes incl. besonders zu veranschlagender Bauteile und Nebengebäude |
| Wertansatz für bei der BGF- Berechnung nicht erfasster besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen: | Pauschale Zeitwertansätze Basis: NHK 2010 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | Keine Berücksichtigung innerhalb der Sachwertfaktorenableitung |