

Datum: 28.04.2015

Kommunalreferat
Bewertungsamt
Grundstücks- und
Gebäudebewertung
Team 1

Anlage 1

Schulstraße 8
85757 Karlsfeld
Neubau einer Verbandsgrundschule – Mietwertermittlung

Anfrage vom 06.04.2016 mit Bezug auf den Auftrag vom 09.01.2015 mit Nachtrag vom 07.10.2015

An das Referat für Bildung und Sport, Zentrales Immobilienmanagement – ZIM,
Herrn

Sehr geehrter Herr

zu Ihrer Anfrage vom 06.04.2016 betreffend die Ableitung einer Miethöhe für den Provisoriumsbaus (Schreiben vom 18.02.2016 bzw. 16.11.2015) äußert sich das Bewertungsamt wie folgt:

Mit Schreiben vom 16.11.2015 des Bewertungsamtes wurde folgender angepasster überschlägiger Rahmen für die zu erwartende Jahresmiete mitgeteilt:

Der Gesamt-Jahresmietwert für den Schulneubau (inklusive Mietzahlung Bestandsturnhalle und Interimsbau) liegt zwischen rd. 900.000 € und rd. 1.100.000 € im Jahr nettokalt. Entsprechend bewegt sich der Mietanteil für den Provisoriumsbaus zwischen 7,20 €/m² GF/Mt. und 9 €/m² GF/Mt. nettokalt. Diese Spanne wurde - wie bei Mieten üblich - im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Vergleiche aus abgeschlossenen Verträgen für Schulgebäude liegen zwischen 9 und 10 €/m². Dies stimmt mit Werten aus der Mietpreissammlung überein, die im Durchschnitt über 10 €/m² liegen. Die Angaben stammen aus dem Stadtgebiet München und wurden noch um die Lagefaktoren und die Baujahresklasse bereinigt, da es sich um ältere Bestandsgebäude handelt und nicht um einen Neubau. Die genannten Vergleichsmieten wurden daher sachverständig gewürdigt und den Gegebenheiten mittels Zu- und Abschlägen angepasst. So wurde die Vergleichbarkeit hergestellt. Als Ergebnis wurde eine angemessene Mithöhe für den **Provisoriumsneubau von 9 €/m² GF/Mt. nettokalt** angesehen. Die einzelnen Vergleiche aus der Kaufpreissammlung dürfen aus Datenschutzgründen nicht offengelegt werden.

Mieten für Schulgebäude werden im Vergleich zu Büromieten bzw. Praxisnutzungen eher selten abgeschlossen. Daher wurden Vergleichswerte für Büro- und Praxisnutzungen zur Plausibilisierung und Wertüberprüfung unterstützend herangezogen. Auch hier konnte im Vergleichswertverfahren ein Mietwert ebenfalls im Durchschnitt von rd. 10 €/m² ermittelt werden. Auf diesen Wert sind noch Lageabschläge anzubringen. Zur weiteren Plausibilisierung dienten zwei Gutachten des Bewertungsamtes, auf deren Grundlage Schulgebäude vermietet wurden.

Die Wertangabe in Form einer Spanne erfolgte, weil Unschärfen berücksichtigt werden mussten, denn konkretere Angaben zu Konzeption, Ausbauverhältnis, Flächen etc. fehlten und die Wertermittlung konnte somit nur überschlägig erfolgen. Da es auch vergleichsweise einfache Objekte auf dem Markt gibt, wurde ursprünglich die Form einer Spanne gewählt.

Telefonisch wurde zwischenzeitlich angegeben, dass die Raumqualität des Provisoriumsbaus trotz der Verwendung von Containerbauteilen den Standard eines vergleichbaren Mauerwerksbaues entspricht. Auch die angegebenen Baukosten in Höhe von 6.010.500 EUR sprechen für die Wahl des oberen Wertes der Spanne in Höhe von 9 €/m² GF/Mt. nettokalt.

Eine andere Form der Wertermittlung stellt die Verrentung von Baukosten dar, die jedoch nur einen Teilbestandteil einer Kostenmiete ausmachen und vom Bewertungsamt mit Schreiben vom 18.02.2016 in Höhe von 31,15 €/m² GF / Monat angegeben wurde.

Der alte Vertrag vom 12.08.1993 für das Bestandsgebäude baut auf eine ungewöhnliche Form der Bestimmung einer Miethöhe nach Stunden auf. Die dort vorgefundene Vereinbarung in Form einer Benutzungsintensität auf Grundlage einer Belegungszeit ist auf dem Markt eher unüblich. Diese Sondervereinbarung kann mit der aktuellen Mietvereinbarung für den Pavillion nicht verglichen werden.

Bei Fragen können Sie sich jederzeit gerne an das Bewertungsamt wenden.

Mit freundlichen Grüßen