

Gemeinsame Briefannahme Landgericht, Amtsgericht Arbeitsgericht Göttingen		
21. Nov. 2023 -LG-		
.....fach	Bd.	Heft
.....Anl.		€ Scheck

Amtsgericht Göttingen - Versteigerungsgericht -
Herr Rechtspfleger Klanke
Berliner Straße 8
37073 Göttingen

Steinufer 3
37351 Dingelstädt

Telefon: 036075-57350

Telefax: 036075-57351

eMail: stoeber.gutachten@t-online.de

Datum: 15.11.2023

Az.: G05-2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Gewerbehalle/ Industriegebäude und zwei Carports bebautes
Grundstück**

**in 37079 Göttingen, Gotthelf- Leimbach- Straße 11A
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als gewerbliches Objekt**



Im Zwangsversteigerungsverfahren Stadt Göttingen ./ Eigentüner gem. Beschluss

Az. des Gerichts:

75 K 2/23

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbehalle/ Industriegebäude und zwei Carports bebaute Grundstück in 37079 Göttingen, Gotthelf- Leimbach- Straße 11A wird im Hinblick auf eine unterstellte gewerbliche Folgenutzung zum Wertermittlungstichtag 26.10.2023 mit rd.

742.000 €

In Worten: siebenhundertzweivierzigtausend Euro

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Kurzdarstellung des Gutachtens

Grundstück in Göttingen, Gotthelf-Leimbach-Straße 11A (Industriegebiet) - Basis: beschränkte innere Inaugenscheinnahme

- Grundstücksbeschreibung:

Gemarkung Göttingen; Flur 1; Flurstück 31/282 (3093 m² Gebäude- und Freifläche; bebaut mit einem Industriegebäude und zwei Carports

Lage

Ortsrand; Industriegebiet; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Das Grundstück ist wegeseitig sowie mit Elektroenergie, Wasser Abwasser erschlossen.

Gebäudebeschreibung

Fabrik/ Industriegebäude

Baujahr 1970, massiv; Satteldach (Tonziegel/ Betondachstein); überwiegend zweigeschossig (EG; OG), nicht unterkellert. Bisher durchgeführte augenscheinliche Modernisierungen: Dach, Fassade, Fenster, Innenausbau, Türen.

Nutzfläche: rd. 1.150 m²; Wohnfläche Eigentümer: rd. 191 m².

Aktuelle Nutzung: Wohnen/ Vermietungen.

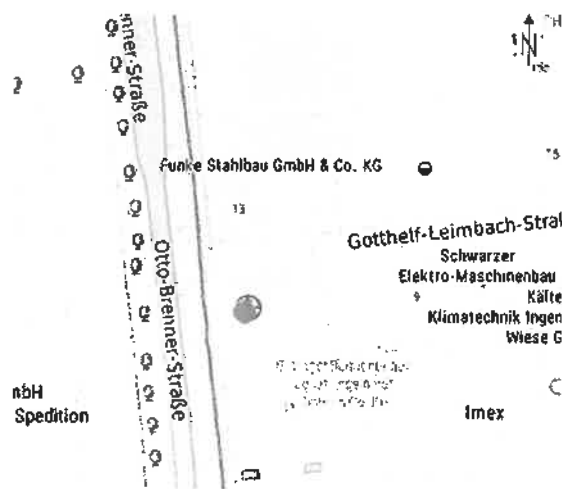
Sonstige Wertbeeinflussungen/ Merkmale

- **Altlastverdacht** besteht,
- Eintragungen in das **Baulastenverzeichnis** sind nicht vorhanden,
- **Energieausweis** liegt nicht vor,/ jedoch für Industrie nicht erforderlich,
- **Modernisierungsbedarf, fiktiv unterstellt:** (ca. 60.000 € wertbereinigt/ geschätzt).
- **Aktuelle Nutzung:** Eigennutzung und Vermietung.
- **Besonderheiten:** Nutzung als Wohnflächen- in Industriegebieten mit Ausnahme einer "Hausmeisterwohnung oder ähnlich" nicht möglich.

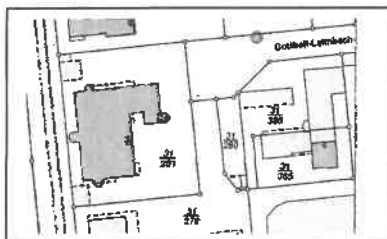
Verkehrswert, rund 742.000 €
--



straßenseitige/ zufahrtsseitige Ansicht



Lage im Industriegebiet



Auszug Flurkarte

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gewerbehalle	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	10
3.2.5.2	Industriegebäude	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Carport, rechts	10
3.4	Carport, links	10
3.5	Carport-rechts, Anbau (Schuppen)	11
3.6	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	13
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.4.3	Sachwertberechnung	18
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.5	Ertragswertermittlung	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3	Ertragswertberechnung	30
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	34
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	34
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.5	Verkehrswert	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	38
6	Verzeichnis der Anlagen	39

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Gewerbehalle/ Industriegebäude und zwei Carports
Objektadresse:	Gotthelf- Leimbach- Straße 11A 37079 Göttingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Göttingen, Blatt 28202, lfd. Nr. 1

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Göttingen vom 02.03.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden über den Verkehrswert des im Grundbuch von Göttingen, Blatt 28202, unter laufender Nummer 1 eingetragenen Grundstücks in der Gemarkung Göttingen: - Flur 1; - Flurstück: 31/281; - Gebäude- und Freifläche Gotthelf- Leimbach- Straße 11 A zu 3093 m².
Wertermittlungstichtag:	26.10.2023
Qualitätstichtag:	26.10.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.10.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 26.09.2023 fristgerecht eingeladen. Ein weiterer Ortstermin fand am 08.11.2023 statt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten nicht alle Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes, mit Ausnahme von Räumlichkeiten im Erdgeschoss, die nicht vermietet waren, in Augenschein genommen. Wohnungen im Erdgeschoss und OG konnten nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin und der Sachverständige
Eigentümer:	gemäß Beschlusslage
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug und Bodenrichtwertauskunft • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Bauunterlagen des örtlichen Bauamtes • Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss und des Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte • Auskunft baurechtlicher, erschließungs- und abgabenseitiger Zustand des Grundstücks • Auskunft Baulast • Auskunft Altlastverdacht • Auskunft des Eigentümers zu den aktuell vermieteten Wohnräumen bezogen auf Wohnfläche und Mietpreisen • Weitere Auskünfte zu den Bebauungen und durchgeführten Modernisierungen wurden vom Eigentümer ,trotz Anforderungen, nicht gemacht. Ebenso wurden keine Mietverträge

vorgelegt.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

1. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um **Erkenntnisse einer beschränkten Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes** handelt, die vom Sachverständigen i. d. R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung auf Basis einer kompletten Inaugenscheinnahme ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Industriegebiet.

Wohnen im Gewerbegebiet ist in aller Regel nur zulässig, wenn der Wohnungsinhaber Betriebsleiter ist oder zum Aufsichts- und Bereitschaftspersonal des Gewerbebetriebes gehört. „Freies Wohnen“ beliebiger Mieter ist in Gewerbegebieten und Industriegebieten unzulässig.

Im Rahmen des Ortstermins wurde eine komplette wohnwirtschaftliche Nutzung festgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlagen um aktuelle Rechtsfragen handelt, die von den zuständigen Behörden eingeordnet wurden und die daher vom Sachverständigen als gegeben und i. d. R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich. Siehe dazu die Anlage 7 (Auskünfte der zuständigen Behörden).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Göttingen (ca. 135.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kassel (ca. 50 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover <u>Bundesstraßen:</u> B3 und B27 <u>Autobahnzufahrt:</u> A7 <u>Bahnhof:</u> Göttingen, Intercity

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe. Als Wohnlage nicht geeignet (Industriegebiet). Entfernung zur Autobahn A7: ca. 3 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	sehr stark (durch Industrie, Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit regem Verkehr Sackgasse
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; öffentliche Parkstreifen/ Parkplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauungen der Carports; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.04.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Siehe dazu die Anlage 8.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.03.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 28202 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerkmale: keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind mir nicht bekannt und wurden mir auch, nach schriftlicher Befragung, nicht mitgeteilt. Es bestehen, nach Eigentümerangabe, Mietverhältnisse (siehe auch Anlage 3- Lage der WE).

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält, gemäß Mitteilung vom 03.04.23, keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 7) : GI = Industriegebiet
Innenbereichssatzung:	nicht vorhanden
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht vorhanden
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Umlegungs-, Sanierungs- oder Flurbereinigungsverfahrens.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten/ vorgefundenen Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen weitestgehend festgestellt; dagegen entspricht deren aktuelle Nutzungen als Wohnungen nicht dem aktuell geltenden Bauordnungsrecht der Stadt (siehe dazu Anlage 7).

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3,4);
Das Grundstück ist mit Industriegebäude und zwei Carports bebaut. bebaut (vgl. u. a. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist teilweise eigengenutzt sowie vermietet als Wohnungen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der beschränkten Inaugenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Teilweise konnte daher nicht besichtigt werden der Bereich der Wohnungen im EG, das gesamte OG (Wohnbereiche) und auch der Bereich der "Türme" im 2.OG.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der ergewonnenen Daten aus der beschränkten Inaugenscheinnahme im Rahmen des Ortstermins in der Wertermittlung möglich war.

Hierbei wurden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings auch wesentlich werterheblich sein können.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Insbesondere wurde auch nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gewerbehalle

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Industriegebäude, aktuell ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt- gewerblicher Anteil rd. 0 % (bezogen auf die Nutz-/ Mietflächen); ein-/zweigeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss (nicht feststellbar); freistehend
Baujahr:	1970 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	(gemäß sachverständiger Schätzung/ Inaugenscheinnahme) : im wesentlichen: Fassade, Dach, Innenausbau, Fenster, Heizung und Anbau
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor- ist aber für Gewerbegebäude auch nicht erforderlich.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt/ gedämmt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnen und Mietergemeinschaftsraum/ -räume sowie Heizung

Obergeschoss:

Wohnen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton (unterstellt)

Umfassungswände (unterstellt): Mauerwerk

Innenwände (unterstellt): tragende Innenwände Mauerwerk

Geschossdecken (unterstellt): Stahlbeton, Fertigteile

Treppen: Geschosstreppe:
Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz (zweiflügelig), Hauseingang gepflegt

Dach: Dachkonstruktion (unterstellt):
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung (unterstellt):
Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton);

Dachflächen gedämmt (unterstellt- nicht feststellbar)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: gute bis durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Zentralheizung, mit Gas

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Es wird auf die Anlage 5/ Fotodokumentation verwiesen, die die Ausstattung im EG (ohne WE- Bereiche) dokumentiert. Alle weiteren Innenbereiche des Gebäudes konnten nicht in Augenschein genommen werden, so dass eine Beschreibung nicht erfolgen kann.

3.2.5.2 Industriegebäude

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
auch nahezu raumhohe Verglasungen

Türen: Eingangstür/ zweiflügelig:
Holztür

sanitäre Installation: zwei WC: im EG:
je 1 WC, 1 Waschbecken

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Wintergarten
überdachter Hauseingangsbereich, Dachterrasse

besondere Einrichtungen: Sauna

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.
Es besteht ein unterstellter Unterhaltungsstau und allgemeiner
Renovierungsbedarf (siehe Wertermittlung).

3.3 Carport, rechts

Baujahr: 1970, geschätzt;
Bauart: massiv;
Außenansicht: siehe Fotodokumentation;
Keller: nicht unterkellert;
Dach aus: Betondachstein/ Tonziegel;
Boden: Betonstein
Stellplätze: zwei

3.4 Carport, links

Baujahr: 2008;
Bauart: massiv;
Außenansicht: siehe Fotodokumentation;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Acrylplatten;
Boden: Betonstein
Stellplätze: zwei

3.5 Carport-rechts, Anbau (Schuppen)

Baujahr: 1970 fiktiv angepasst an/ mit dem "Hauptgebäude" Carport;
Bauart: Holzkonstruktion;
Dachform: Pultdach

3.6 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hoffestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gewerbehalle/ Industriegebäude und zwei Carports bebaute Grundstück in 37079 Göttingen, Gotthelf- Leimbach- Straße 11A zum Wertermittlungsstichtag 26.10.2023 im Hinblick auf eine unterstellte gewerbliche Folgenutzung bewertet.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Göttingen	28202	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Göttingen	1	31/281	3.093 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	3.093 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	26.10.2023	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 73,50 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	3.093	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 73,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	73,50 €/m²	
Fläche	×	3.093 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	227.335,50 € rd. 227.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.10.2023 insgesamt **227.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	26.10.2023	259,00

BRW-Stichtag	01.01.2023	246,90
--------------	------------	--------

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,05$

E2

Die angesetzten Beiträge und Informationen (insbesondere für Straße und Kanal; nicht für Wasser, Strom) / entstammen den Angaben der jeweils zuständigen Stellen (Gemeindeverwaltung, Zweckverbände, Versorgungsunternehmen etc.).

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und Erschließungsbeiträge fallen derzeit nicht an und sind auch in den nächsten zwei Jahren nicht erwartbar. Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das Grundstück/ die Grundstücke, insbesondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) können nicht berücksichtigt werden. Diese Feststellung/ Aussage gibt die jeweilige Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag wieder.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein **Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung 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 Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er

ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gewerbehalle	Carport, rechts	Carport, links
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.034,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.640,63 m²	70,00	56,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	30.000,00 €	0,00	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	1.726.411,42 €	33.950,00	27.160,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.10.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/1	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	3.071.285,92 €	60.397,05	48.317,64 €
Regionalfaktor	x	1,020	1,0	1,020
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		50 Jahre	50 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	12 Jahre	25 Jahre
• prozentual		64,00 %	76,00	37,50 %
• Faktor	x	0,36	0,0	0,625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.127.776,19 €	14.785,20	30.802,49 €

Gebäudebezeichnung		Carport-rechts, An- bau (Schuppen)		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	190,00 €/m² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	14,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	2.660,00 €		
Baupreisindex (BPI) 26.10.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	4.732,14 €		
Regionalfaktor	x	1,020		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		50 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre		
• prozentual		76,00 %		
• Faktor	x	0,24		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.158,43 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		1.174.522,31 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	82.216,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.256.738,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	227.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.483.738,87 €

Sachwertfaktor	x	0,55
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	816.056,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	60.632,00 €
Sachwert	=	755.424,38 €
	rd.	755.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Gewerbehalle

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Konstruktion	15,0 %			0,7	0,3	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	10,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	5,0 %			0,6	0,4	
Fußböden	12,0 %					1,0
Sanitäreinrichtungen	5,0 %				1,0	
Heizung	10,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	5,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	75,5 %	12,5 %	12,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile

Standardstufe 4	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Standardstufe 4	tlw. gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren
Fußböden	
Standardstufe 5	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Gewerbehalle

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude
Gebäudetyp: Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	950,00	75,5	717,25
4	1.155,00	12,5	144,38
5	1.440,00	12,0	172,80
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.034,43 gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.034,43 €/m² BGF

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.034,43 €/m² BGF
rd. 1.034,00 €/m² BGF

Ermittlung des Gebäudestandards:

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Einzelgaragen/ Carport

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Carport, links

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Carport

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Carport-rechts, Anbau (Schuppen)

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Carport

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 190,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 190,00 €/m² BGF
rd. 190,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäfts-

verkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Gewerbehalle

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Eingangsüberdachungen	28.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) Innensauna	2.000,00 €
Summe	30.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.174.522,31 €)	82.216,56 €
Summe	82.216,56 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Gewerbehalle

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,4 beträgt demnach rd. 50 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder

zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Gewerbehalle**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	B05
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,5	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	B08
Summe		10,5	1,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

fiktiv nach Augenscheinnahme

B02

fiktiv nach Augenscheinnahme

B03

fiktiv nach Augenscheinnahme

B04

fiktiv nach Augenscheinnahme

B05

fiktiv nach Augenscheinnahme

B06

fiktiv nach Augenscheinnahme

B07

fiktiv nach Augenscheinnahme

B08

2009 – Anbau plus Turm

Ausgehend von den 11,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "überwiegend modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1970 = 53$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($50 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($50 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre} =$) 32 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 32 \text{ Jahren} =$) 1991.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Gewerbehalle“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1991

zugrunde gelegt.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Carport, rechts**

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1970 = 53$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($50 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (12 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($50 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre} =$) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 38 \text{ Jahren} =$) 1985.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Carport, rechts“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Carport, links**

Das ca. 2008 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2008 = 15 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 15 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (40 Jahre – 25 Jahre =) 15 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 15 Jahren =) 2008.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Carport, links“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2008

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht wurde (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor insbesondere auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarkts und Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterungen zu Kostenermittlungen im Rahmen der Verfahren der Wertermittlung:

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel oder Sanierungs- und Modernisierungsleistungen auf den Verkehrswert pauschal auf Grund der bedingten und nicht allumfassenden Inaugenscheinnahme und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen und augenscheinlich erkennbaren Ausmaß berücksichtigt worden. Eine tiefgreifende Kostenuntersuchung/ Angebotseinholung sollte, infolge regionaler und marktwirtschaftlicher Schwankungen, erfolgen. Es wurden bundesdurchschnittliche Erfahrungswerte lt. Tabelle für pauschale Herstellungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten angewandt. Die Kostenangaben beziehen sich auf fertige Arbeiten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (-110.240,00 € x 0,550)	-60.632,00 €
Pauschalansatz Industriegebäude, durchschnittliche Sanierungsaufwendungen (hier unter anderem Dämmung Außenwand Gewerbe, Reparatur Fenster Gewerbe und Dach Carport (links)	-110.240,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-32.500,00 €
Gewerbehalle	-32.500,00 €
Summe	-60.632,00 €

Erläuterungen zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Schätzung des Reparatur- und Sanierungsaufwandes für Produktionshallen auf Basis Datenbank Sprengnetter, Aufwandsstufe 2::

Basisjahr 2000, Entwicklung Baupreisindex 2000 zu 2023(August) 207,5 %.

$39,5 \text{ €/m}^2 \times 1.345 \text{ m}^2 \text{Nfl.} = 53.127,50 \text{ €} + 53.127,5 \text{ €} \times 107,5 = 53.127,50 \text{ €} + 57.112,06 \text{ €} = \text{rd. } 110.240,- \text{ €}.$

Tab. 2.1: Durchschnittlichen Reparatur- und Sanierungsaufwand für Gewerbeobjekte (Stand 01.01.2000)

Objektart	Reparatur- und Sanierungsaufwand in €/m² (Grundstück)				
	1	2	3	4	5
Flussflächen m²	..	64	140,5	213,5	314
Laiken m²	..	111	226	262,1	422
Verkehrsflächen	..	47,5	90,1	177,2	303,9
Verkehrsflächen	..	47,5	90,1	177,2	303,9
Gewerbehallen m²	..	75,5	84	111	141,5
Produktionshallen m²	..	39,5	74	177,2	303,9
Carports m²	..	225	452	678	904,5

Quelle: Tab. 2.1

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden

Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 I. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbefhalle	1	EG/ OG	1.154,00				
	2	Wohnung OG	191,00		-	0,00	0,00
	3	hinten			-	0,00	0,00
Carport, rechts							
Carport, links							
Carport-rechts, Anbau (Schuppen)							
Summe			1.345,00	2,00		4.616,00	55.392,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbefhalle	1	EG/ OG	1.154,00		4,00	4.616,00	55.392,00
	2	Wohnung OG	191,00		7,60	1.451,60	17.419,20
Carport	3	rechts/ links		2,00	60,00	120,00	1.440,00
Summe			1.345,00	2,00		6.187,60	74.251,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	74.251,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 16.335,26 €
jährlicher Reinertrag	= 57.915,94 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,26 % von 227.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 11.940,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 45.975,74 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,26 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,456
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 526.698,08 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 227.000,00 €

vorläufiger Ertragswert	=	753.698,08 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	753.698,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	60.632,00 €
Ertragswert	=	693.066,08 €
	rd.	693.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	5,26 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00

Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	5,26 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **755.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **693.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das Gewicht $0,40 (a) \times 0,60 (b) = 0,240$ und

das **Sachwertverfahren** das Gewicht $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[755.000,00 € \times 0,900 + 693.000,00 € \times 0,240] \div 1,140 = \text{rd. } 742.000,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbehalle/ Industriegebäude und zwei Carports bebaute Grundstück in 37079 Göttingen, Gotthelf- Leimbach- Straße 11A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Göttingen	28202	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Göttingen	1	31/281

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Gewerbehalle bebautes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 26.10.2023 mit rd.

742.000

in Worten: siebenhundertzweiundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dingelstädt., den 15. November 2023



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im 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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Niedersächsische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:
Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und des Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 3: Grundriss EG mit Lage der vermieteten Wohnungen im EG und OG
- Anlage 4: Nutzflächenberechnungen
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Mietpreisanalyse
- Anlage 7: Bauordnungsrecht/ Grundstück
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

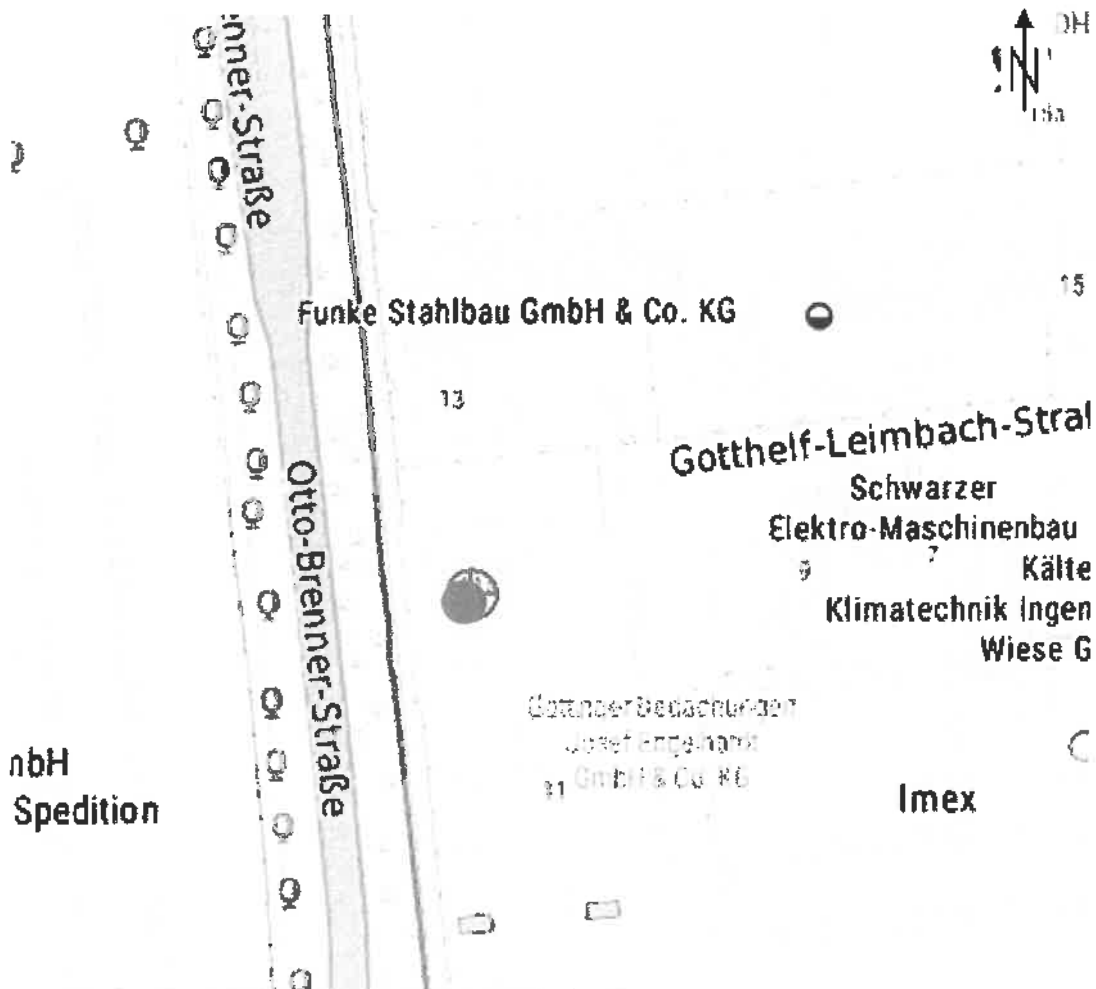
Anlage 1

Lage des Bewertungsgrundstücks

REGINALE LAGE

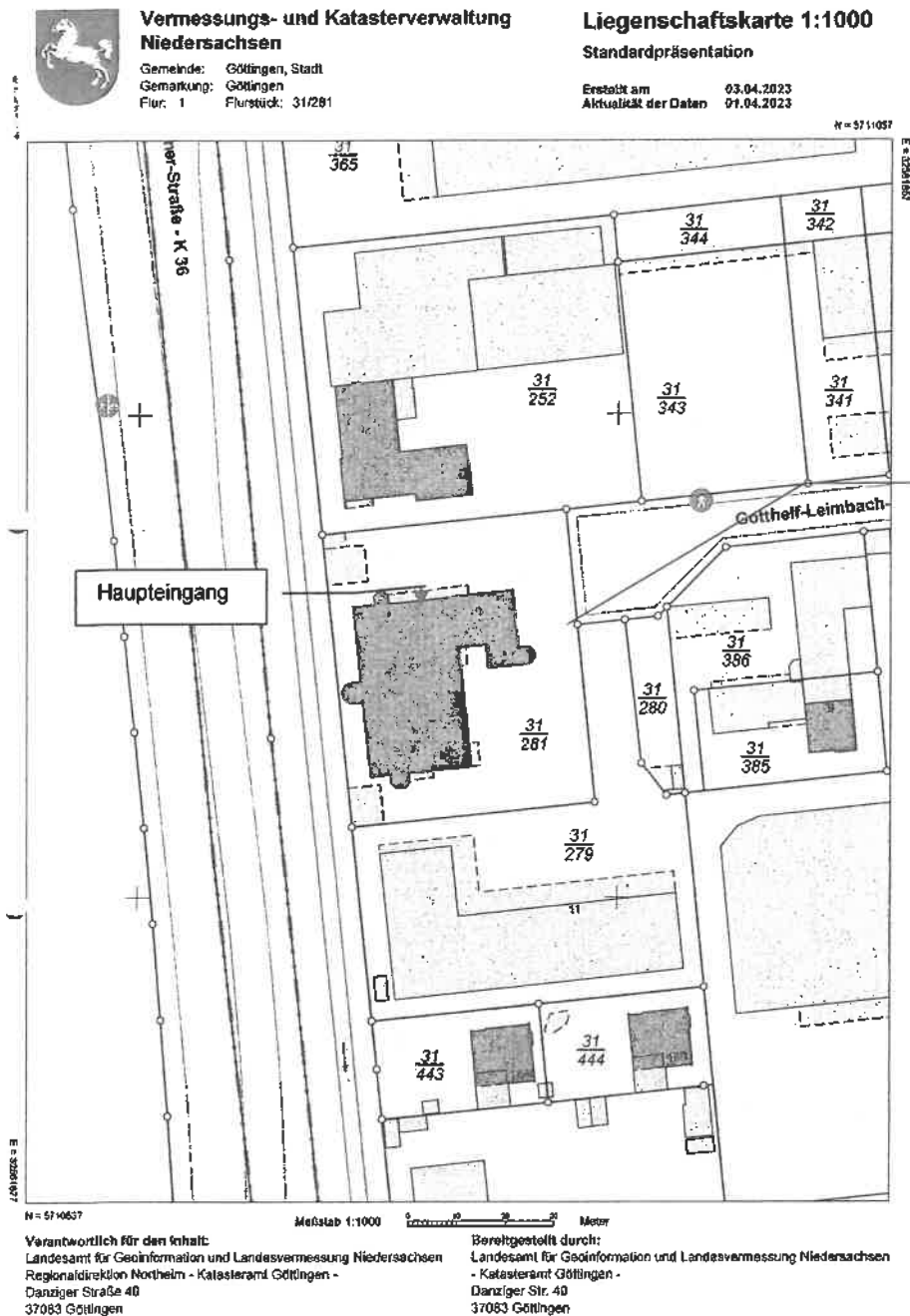


ÖRTLICHE LAGE



Flurkarte (Kopie; nicht maßstabsgerecht) und Bodenrichtwertauskunft

- Flurkarte



50

STRASSE
Gothelf-Leimbach-Straße

POSTLEITZAHL & ORT
37079 Göttingen

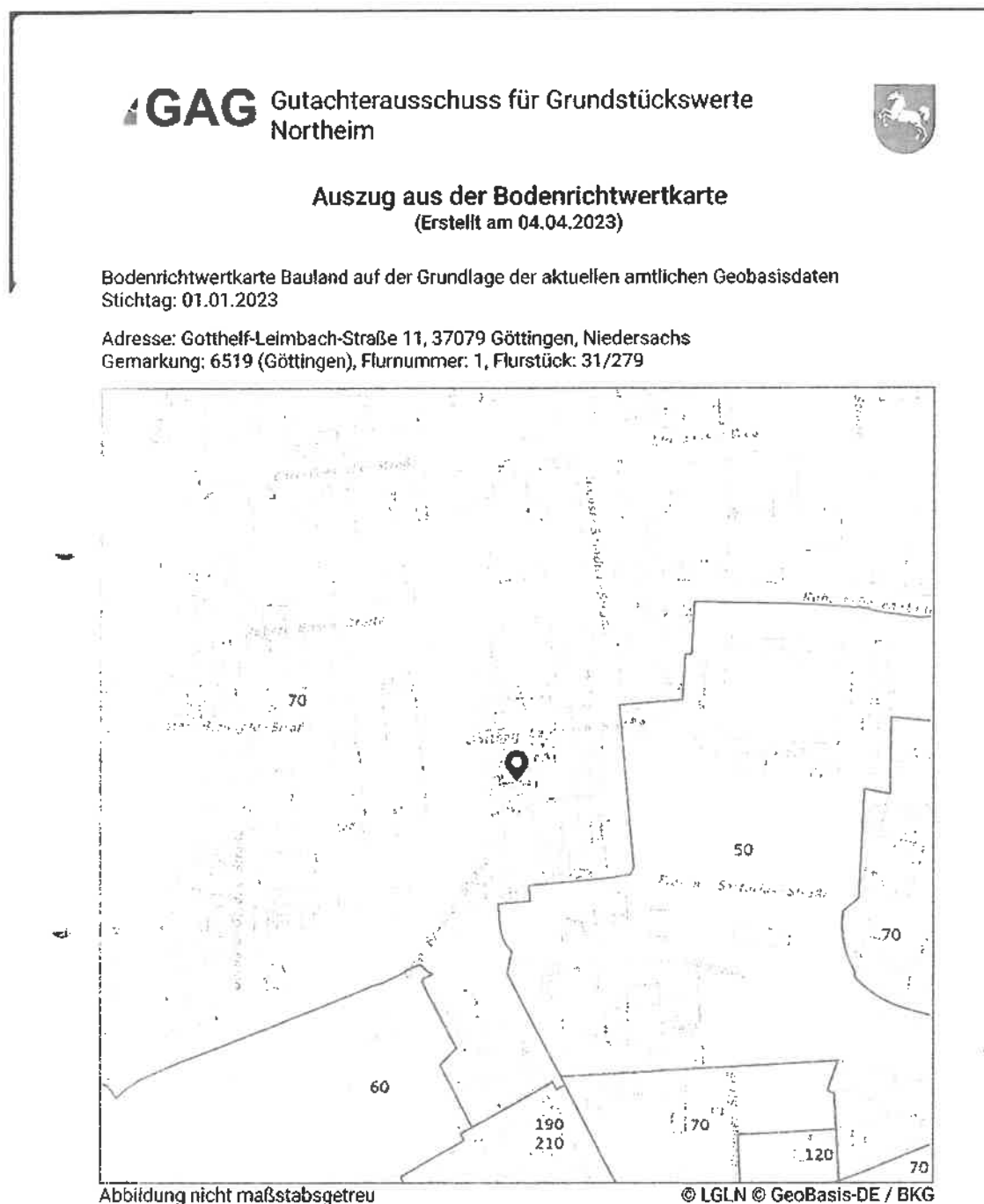
STRASSENTYP
Anliegerstraße

VERWALTUNGSBEZIRK
Grone



Flurkarte (Kopie; nicht maßstabsgerecht) und Bodenrichtwertauskunft

- Bodenrichtwertauskunft



Flurkarte (Kopie; nicht maßstabsgerecht) und Bodenrichtwertauskunft**Bodenrichtwertzonen**

Bodenrichtwertzone: 05506070

Bodenrichtwert: 70 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gewerbegebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2023

Gotthelf-Leimbach-Straße 11, 37079 Göttingen, Niedersachs
Gemarkung 6519 (Göttingen) Flur 1 Flurstück 31 / 279

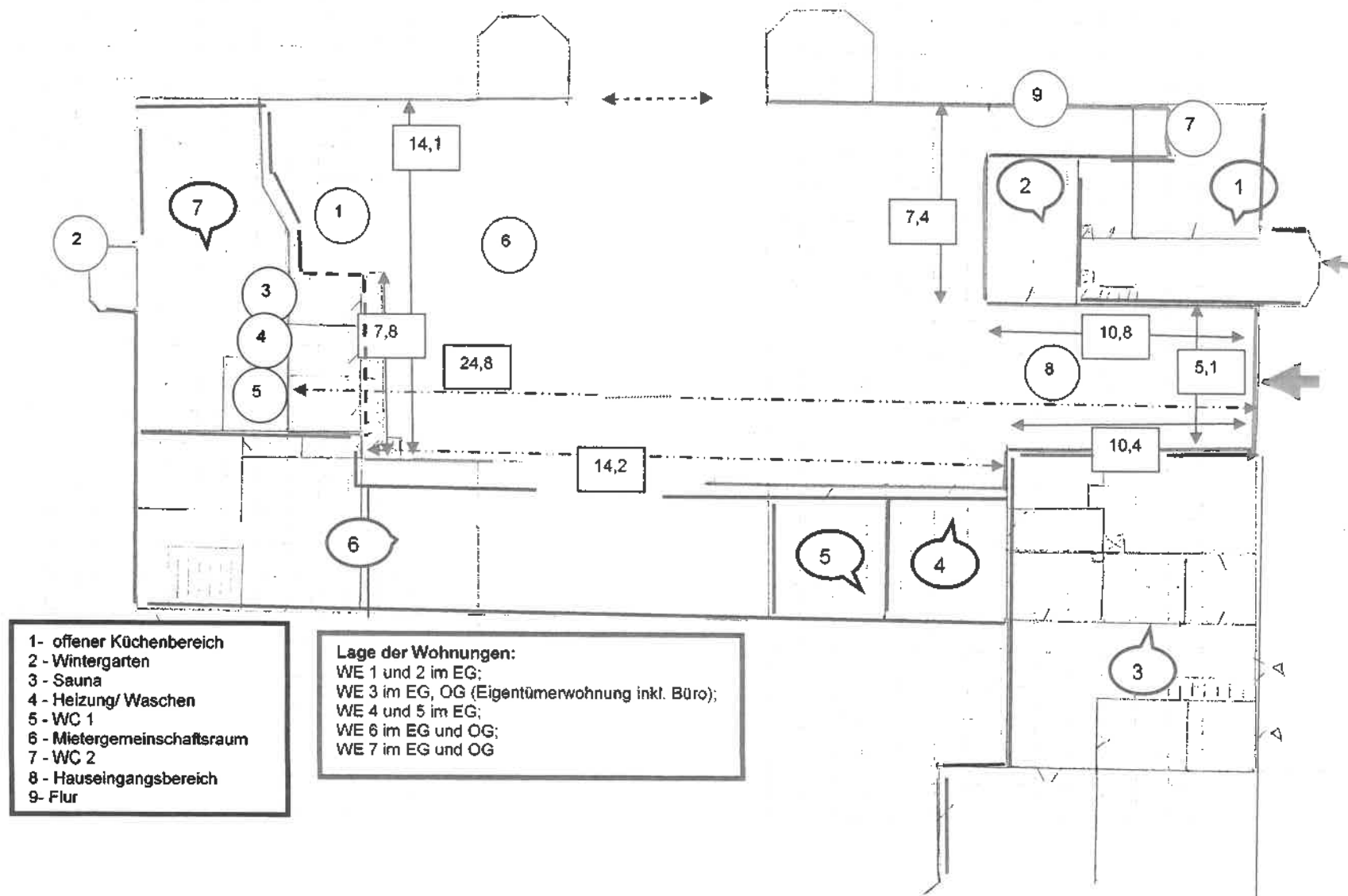
Bodenrichtwertzone	05506070
Bodenrichtwert	70 € / m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	Beitragsfrei
Art der Nutzung	Gewerbegebiet
Veröffentlicht am	01.03.2023

Herausgegeben von

Niedersachsen

Lage der begehbaren Räume im EG (grün markiert)- Skizze/ nicht maßstabsgerecht/ Maße: Innenmaße/ Hauptmaße in "m" (gerundet) -

blau markiert Wohneinheiten im EG/ OG



Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Carport, links, Gotthelf-Leimbach-Straße 11A, 37079 Göttingen

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☒ Flurkarte
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	8,000	7,000	a oder b	56,00				
Summe							56,00				m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							56,00				m ²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Schuppenanbau, Carport rechts, Gotthelf-Leimbach-Straße 11A, 37079 Göttingen

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☒ Flurkarte
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	4,000	3,500	a oder b	14,00				
Summe							14,00				m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							14,00				m ²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Carport Hof, rechts, Gotthelf-Leimbach-Straße 11A, 37079 Göttingen

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☒ Flurkarte
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	7,000	10,000	a oder b	70,00				
Summe							70,00				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							70,00			m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Industriegebäude, Gotthelf-Leimbach-Straße 11A, 37079 Göttingen

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Flurkarte
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	2. OG- RT4	+	F01			a oder b	3,15				
2	2. OG- RT4	+	1,00	4,000	2,000	a oder b	8,00				
3	2. OG- RT7	+	F03			a oder b	3,41				
4	2. OG- RT7	+	1,00	4,500	3,000	a oder b	13,50				
5	EG(OG)- RT 7	+	F05			a oder b	3,41				
6	EG - RT 7	+	1,00	4,500	3,000	a oder b	13,50				
7	EG - RT 5	-				a oder b	-20,80				E07
8	EG (OG)- RT4	-	F08			a oder b	-5,32				
9	EG (OG)- RT4	-	1,00	6,400	3,250	a oder b	-20,80				
10	EG (OG)- RT3	-	1,00	13,900	14,180	a oder b	-197,10				
11	EG (OG)-RT 2	-	1,00	6,800	0,410	a oder b	-2,79				
12	EG (OG)--RT 1	-	1,00	10,370	5,100	a oder b	-52,89				
13	OG, Basis EG	+				a oder b	939,43				E13
14	EG, Raumteil 6	+	1,00	4,000	1,900	a oder b	7,60				
15	EG, Raumteil 6	+	F15			a oder b	3,50				
16	EG, Raumteil 5	+	F16			a oder b	5,63				
17	EG, Raumteil 5	+	1,00	4,000	3,800	a oder b	15,20				
18	EG, Raumteil 4	+	F18			a oder b	5,00				
19	EG, Raumteil 4	+	1,00	4,000	2,000	a oder b	8,00				
20	EG, Raumteil 3	+	F20			a oder b	3,00				
21	EG, Raumteil 3	+	1,00	4,500	3,000	a oder b	13,50				

22	EG, Raumteil 3	+	1,00	6,500	4,500	a oder b	29,25				
23	EG, Raumteil 2	+	1,00	24,500	20,500	a oder b	502,25				
24	EG, Raumteil 1	+	1,00	33,000	11,000	a oder b	363,00				
Summe							1.640,63				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							1.640,63			m²	
Nutzfläche EG, OG, 2.OG, gesamt , rd.							1.345,00			m²	

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Industriegebäude, Gotthelf-Leimbach-Straße 11A, 37079 Göttingen

Erläuterung

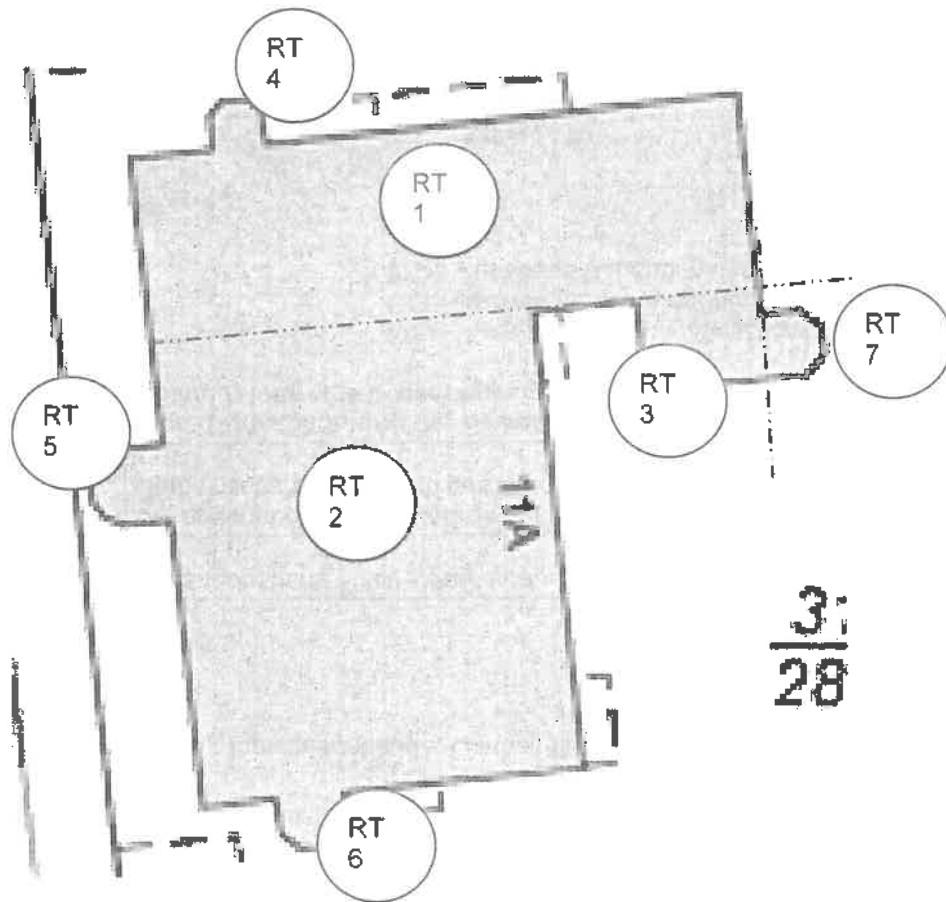
E07	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
E13	Die angegebene Fläche wurde auf Basis der Berechnung EG ermittelt. Unter Abzug der Flächen im "Hof des Gebäudes (Eingangsbereich und Mieteraufenthalts-/ Gemeinschaftsraum) und des Raumteils 5 - nur EG) ergibt sich die BGF des Obergeschosses.

Erläuterungen- Kennzeichnung der Bewertungsteilbereiche - Außenmaße -
Industriegebäude: teilweise 3- geschossig

EG - Komplettbebauung Geschossfläche
OG - teilweise Bebauung/-nutzung der Geschossfläche
2.OG - teilweise Bebauung der "Türme"

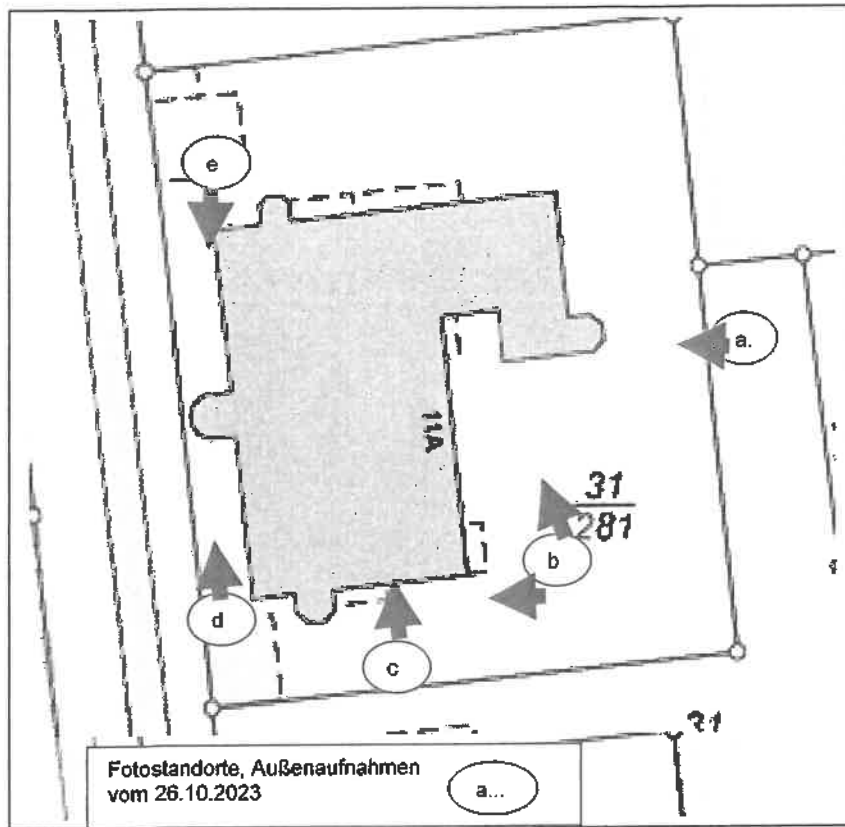


Weitere Erläuterungen- Kennzeichnung der Bewertungsteilbereiche -Innenmaße : siehe Anlage 3 , Grundrisse (Vorortaufnahme)



FOTODOKUMENTATION

AUSSENAUFNAHMEN



Anliegerstraße, Industriegebiet, Zufahrt Gotthelf- Leimbach- Straße 11A

FOTODOKUMENTATION

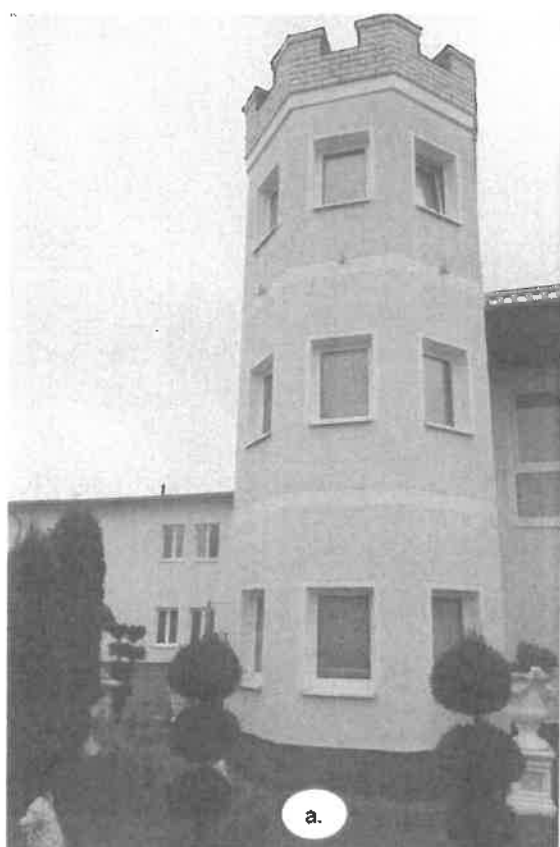


Industriegebäude, Gotthelf- Leimbach- Straße 11 A

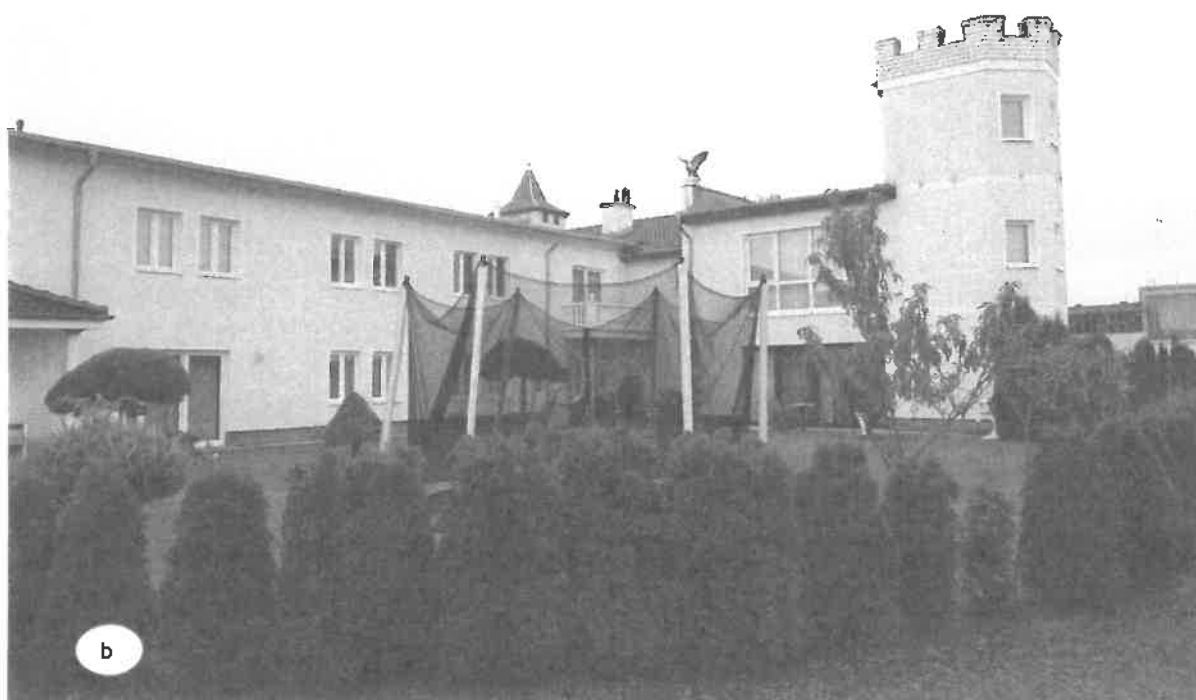


Industriegebäude, Gotthelf- Leimbach- Straße 11 A, gepflasterte Hoffläche, links Industriegebäude, Mitte Carport 1

FOTODOKUMENTATION



FOTODOKUMENTATION



FOTODOKUMENTATION



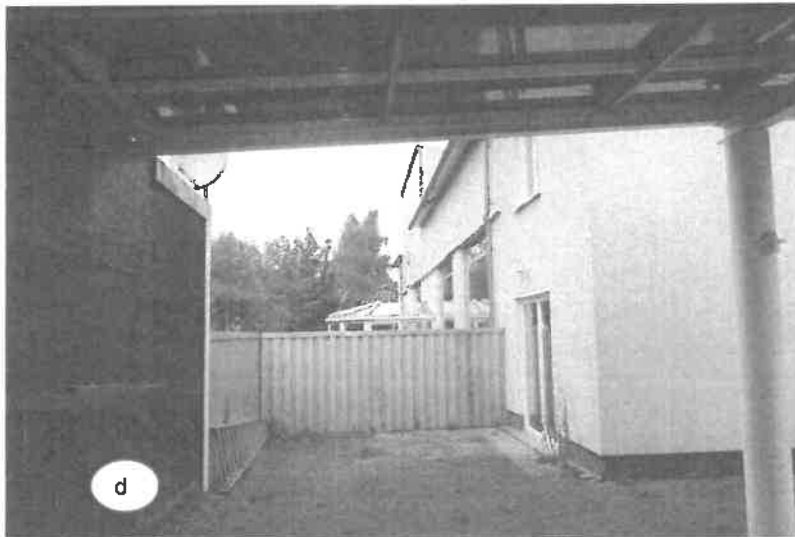
Industriegebäude, Gotthelf- Leimbach- Straße 11 A, gepflasterte Hoffläche, rechts Industriegebäude, links Carport 2



Carport 2



FOTODOKUMENTATION



Schäden Fenster.....



Dachüberstand

FOTODOKUMENTATION

INNENAUFNAHMEN vom 26.10.23



EG, gemeinsamer Aufenthaltsraum/ Gemeinschaftsraum Mieter -
Zugang/ Eingang zur Hoffläche



EG, gemeinsamer Aufenthaltsraum mit Treppenaufgang
(linksseitig) zu Wohnbereich im OG - unterhalb des Treppenaufgangs befindet sich ein Sanitärraum und ein
Mieterwaschraum inklusive einer Heizungsanlage

FOTODOKUMENTATION



EG, gemeinsamer Aufenthaltsraum mit Treppenaufgang (linksseitig) zu Wohnbereich im OG - unterhalb des Treppenaufgangs befindet sich ein Sanitärraum und ein Mieterwaschraum inklusive einer Heizungsanlage



EG, gemeinsamer Aufenthaltsraum (links Treppenaufgang)



Wäsche-/Heizungsraum

Sanitär/ WC

FOTODOKUMENTATION

INNENAUFNAHMEN vom 08.11.23



Wintergarten



Küche



Sauna



Heizung/ Waschen



WC
(Räume unterhalb
Treppenaufgang)

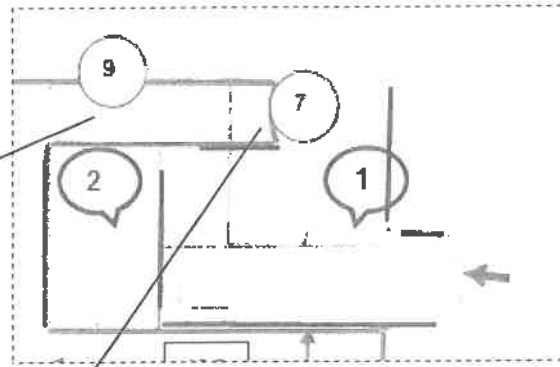


Flur/ Gemeinschaftsraum - Wohnungseingangstüren zu WE - Haupteingang





separater Zugangsflur zu WC



(siehe Anlage 3)



WC

Mietpreisanalyse

1. Gewerbliche Mieten**1.1. Internetrecherche, aktuell zum Bewertungszeitraum****1.1. 1. Immonet****NEU** Gewerbeflächen in Göttingen

4,59 km • Halle • Göttingen Weende

1.400 €

350 m²

rd. 4,00 €/ m²



Lager- und Produktionsfläche in Göttingen zu vermieten

4,63 km • Produktionsfläche • Göttingen Göttingen

2.000 €

375 m²

rd. 5,30 €/ m²

1.2. Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss- 2022-

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim 2022

Kontakt: <https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html>

Geschäftsraumieten in der Stadt Göttingen						
Standort	Größe		Einzelhandelslage			
			1a	1b	2a	2b
Göttingen Innenstadt	ca. 100 m²	Minimum	40,- €/m²	12,- €/m²	8,- €/m²	6,- €/m²
		Mittelwert	60,- €/m²	28,- €/m²	16,- €/m²	15,- €/m²
		Maximum	75,- €/m²	36,- €/m²	28,- €/m²	24,- €/m²
Standort	Größe		Innenstadt, außerhalb der Einzelhandelslagen		außerhalb der Kernstadt, Stadtteile	
Göttingen weitere Lagen (keine Einkaufs- zentren)	50 m² bis 150 m²	von/bis	8,- €/m² bis 15,- €/m²		5,- €/m² bis 15,- €/m²	
	größer 150 m²	von/bis	7,- €/m² bis 15,- €/m²		5,- €/m² bis 12,- €/m²	

Mietpreisanalyse

Mieten für gewerbliche Räume

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über gewerblich genutzte Räume (Lager-, Produktions- und Werkstatt Räume).

Für die verschiedenen Bereiche werden die mittleren Werte der letzten Jahre (ohne Berücksichtigung von Lage- oder Qualitätsunterschieden) dargestellt. Aufgrund der (geringen) Anzahl können diese mittleren Werte nur als grobe Orientierung dienen.

Mieten für gewerbliche Räume				
Lage	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittleres Baujahr	Mittlere Nutzfläche	Nettokaltmiete €/m ² Nutzfläche Mittlere Miete
Stadt Göttingen, Bovenden, Rosdorf	65 €/m ²	1967	550 m ²	3,70

Die angegebenen mittleren Nettokaltmieten unterliegen tlw. erheblichen Schwankungen und können daher stark variieren. So liegen die Mieten von einfachen unbeheizten Lagerräumen wesentlich niedriger als die Mieten beheizbarer Produktions- und Werkstatt Räume.

1.3. Fazit

Unter Betrachtung dieser Aspekte wird die Mietpreisbasis des Gutachterausschusses in Anlehnung an aktuelle Märkte in der Ertragswertberechnung , ggf. ergänzend gewichtet.

2. Mietpreise für Wohnraum/ Gewerbeobjekt im Gewerbe-/ Industriegebiet

"Erlaubt" sind **höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete**.

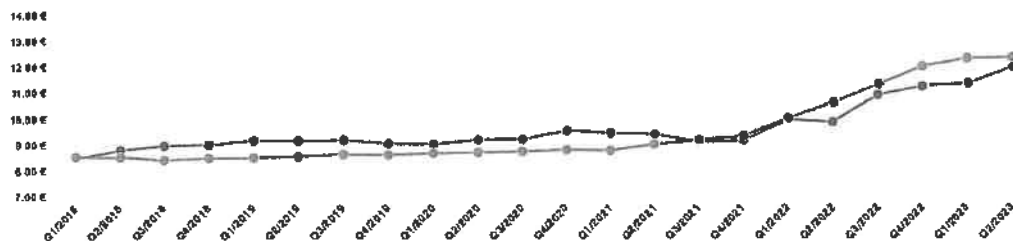
Privates Wohnen im Gewerbegebiet nur in Ausnahmefällen erlaubt. Die private Nutzung eines Wohnhauses auf einem im **Gewerbegebiet** gelegenen Grundstück ist verboten, wenn die Person nicht zum privilegierten Kreis der Lagermeister gehört und auch aus Sicherheitsgründen nicht ständig erreichbar sein muss.

Mietpreisanalyse

2.1. Internetrecherche, aktuell zum Bewertungszeitraum

2.1.1. Engel & Völkers

Mietspiegel 2023 für Grone



2.1.2. Miet- check

Mietspiegel Göttingen / Grone

Informationen zu Mietpreisen für den Stadtteil Grone in Göttingen. Die Statistiken liefern realistische Werte der letzten Monate. Immobilienpreise für Göttingen und für Göttingen / Grone haben wir auch.

Mietpreis 2023	Mietpreis 2022	Mietpreis 2021
		
9,24 € / m ²	9,69 € / m ²	8,67 € / m ²
Der ermittelte Mietpreis 2023 basiert auf 498 Einträgen	Der ermittelte Mietpreis 2022 basiert auf 618 Einträgen	Der ermittelte Mietpreis 2021 basiert auf 564 Einträgen

2.2. Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss - 2022

-Mehrfamilienhäuser-

Dem Gutachterausschuss liegen Angaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Um die Anzahl der Vergleichsmieten zu erhöhen, werden auch von anderen Stellen zur Verfügung gestellte Mieten und weitere Recherchen (z. B. Angebotsmieten) in die Auswertung einbezogen. Zusätzlich sind ergänzende Angaben und Einschätzungen der Sachverständigen des örtlichen Gutachterausschusses eingeflossen.

Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer in der Regel die Nettokaltmiete angegeben oder kann durch Angabe der umlagefähigen Nebenkosten aus der Warmmiete ermittelt werden.

Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von folgenden Merkmalen:

Lage des Objektes (Wohnlage, ggf. Lage im Objekt, sonstige Lageeinflüsse)

Mietpreisanalyse

Art des Objekts (Gebäudetyp, Wohnungstyp)

Größe (Wohnfläche bzw. Nutzfläche)

Ausstattung (Gebäude und Wohnung)

Beschaffenheit (z. B. Bauweise und Zuschnitt nach Baualtersklassen, Qualität und Zustand)

Je nach Ausstattung und Wohnlage sind die Mieten mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

Mietübersicht für die Stadt Göttingen				
Nettokaltmiete in €/m²				
Wohnfläche	Baualtersklasse			
m²	bis 1949	1950 bis 1980	1981 bis 1995	ab 1996
gehobene Wohnlage				
40 - 60	11,10 *)	10,90	11,10	im Mittel 12,00
61 - 80	10,70 *)	10,50	10,70	
81 - 100	10,90 *)	10,70	10,90	
über 100	10,90 *)	10,70	10,90	
gute bis mittlere Wohnlage				
40 - 60	10,10 *)	9,90	10,10	11,50
61 - 80	9,70 *)	9,50	9,70	10,90
81 - 100	9,90 *)	9,70	9,90	11,10
über 100	9,90 *)	9,70	9,90	11,10
einfache Wohnlage				
40 - 60	8,10	8,10	8,60	9,80
61 - 80	7,50	7,50	8,20	9,30
81 - 100	7,60	7,60	8,30	9,40
über 100	7,60	7,60	8,30	9,40

Für die Wohnung des Eigentümers wird eine fiktive Miete in Höhe von 7,60 €/m² Wfl. angesetzt.
 Die Fläche der Wohnung wurde seitens der Eigentümerin mit 191 m² (email der Anwaltskanzlei vom 07.11.2023) definiert.

Anlage 7

**1. Auskunft der Stadt Göttingen/FB Planung/ Bauordnung zur Anfrage vom 30.03.2023 zur
Auskunft über den baurechtlichen, erschließungs- und abgabenseitigen Zustand des
Bewertungsgrundstücks- Gotthelf-Leimbach-Straße 11a**

- 1 Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 1.1 Flächennutzungsplan von 2017 mit Darstellung gewerbliche Fläche
- 2 Baurechtlicher Zustand
 - 2.1 Das Bewertungsgrundstück ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (BP)
 - 2.1.1 Es handelt sich um einen
 - 2.1.2 qualifizierten BP nach § 30 (1) BauGB
 - 2.1.5 Festsetzungen des Bebauungsplans Göttingen Nr. 37 „An der Robert-Bosch-Breite Teilplan Süd

Art der baulichen Nutzung:
 GI – Industriegebiet. Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind zulässig. Ergänzung durch
 „Sammeländerung von Bebauungsplänen auf Grund des Ersatzes der
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Novelle 1986 einschließlich der
 Beschränkungen für Verkaufsflächen und Ausstellungsflächen unter Einbeziehung der
 Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990, Teil I, Ia, II“ vom 15.06.1996

Baubehördeliche Auflagen liegen dem Bauamt nicht vor

- | | |
|------|-------------------------------------|
| 10.1 | Baubehördeliche Auflagen liegen vor |
| 10.2 | Erläuterungen dazu |

Zurzeit ruhendes Verfahren wegen zahlreicher baurechtswidriger Zustände (betrifft insbesondere

Baumaßnahmen und Nutzungen ohne Baugenehmigung).

**2. Ergänzende Nachfrage (vorliegende Nutzungsänderungen/ Anträge/ Genehmigungen
betreffend des Industriegebäudes/ Werkhalle) zum Bewertungsgrundstück/ -gebäude.**

**Stellungnahme der Stadt Göttingen/FB Planung/ Bauordnung gemäß email vom 27.10.2023
Unser gestriges Telefonat - Gotthelf-Leimbach-Straße 11a**

Sehr geehrter

im Nachgang zu unserem gestrigen Telefonat hier nochmals eine Klarstellung zu Industriegebieten
gem. § 9 BauNVO:

innerhalb von Industriegebieten (GI) gemäß § 9 BauNVO ist reguläre Wohnnutzung generell nicht
zulässig. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbetrieben.
Ausnahme: sind in diesen Gebieten gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO lediglich Wohnungen für
Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn
diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee
untergeordnet sind. Entsprechende Anträge für eine von Ihnen geschilderte Nutzung sind hier nicht
bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag

Stadt Göttingen

Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung

Fachdienst Stadtplanung

3. Ergänzende Nachfrage (vorliegende Nutzungsänderungen/ Anträge/ Genehmigungen betreffend des Industriegebäudes/ Werkhalle) zum Bewertungsgrundstück/ -gebäude. Auskunft des Bauordnungsamtes

Satz 1:

Nach der Mitteilung, dass keine zweite Wohnung genehmigungsfähig sei, erfolgte eine Umpfanung mit der beabsichtigten Wiederaufnahme der Asphaltbetriebs (und einer Betriebswohnung hierfür) mit geänderten Unterlagen vom 20.11.2009 (Eingangdatum 22.12.2009, Bl. 43 - 45 und Grundriss EG, Gr. OG siehe Plan v. 14.10.2010, da kein Plan im Vorgang). Im Übrigen sollten Räume als Büros zur freien Vermietung und für das Asphaltwerk genutzt werden.

3. Gelber Hofstreifen (Bl. 105 - 133 Auszüge)

Am 19.10.2010 wurde dann der bisherige Bauantrag hinsichtlich einer geplanten Wohnnutzung zurückgezogen.

Es folgte ein neuer Antrag, wobei die Betriebsbeschreibung vom 03.11.2010 nur noch Büroräume für einen Baggerbetrieb, den Vertrieb von Baumaterialien und sonstige Dienstleistungen (z.B. Steuerberater, Rechtsanwalt) vorgesehen waren. Da auch eine Nutzung für freie Berufe im Industriegebiet als nicht zulässig abgelehnt wurde, erfolgte stattdessen eine weitere Umpfanung zur Nutzung als Lager für Erdfrumbelegungssachen (Betriebsbeschreibung vom 10.1.2011).

Die Bauunterlagen waren unvollständig, insbesondere fehlten statische Nachweise und Berechnungen für die bereits erfolgten baulichen Änderungen und Erweiterungen. Da auch nach Mahalen nicht vorgelegt wurden, Der Ehrenmann der Bauherren verweigerte u.a. die Nachreichung etwaiger Unterlagen. In der Folge wurde die Bearbeitung des Bauantrages wegen nicht prüffähiger und unvollständiger Bauunterlagen letztlich im August 2015 abgelehnt.

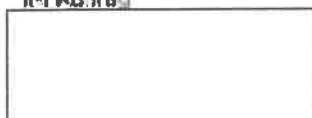
4. Grüner Hofstreifen

Die im Rahmen der Bauantragsverfahren vorgelegten Berechnungen waren überwiegend fragwürdig, so dass die fachl. Sachbearbeiter eigene Berechnungen angestellt hat.

Im Ergebnis liegen hier keine genehmigten Unterlagen für die bestehende Nutzung vor. Es steht nach dem Verlauf der zurückliegenden Verfahren zu vermuten, dass die ursprünglich vorhandenen Wohnungen nach wie vor vorhanden sind und entsprechend genutzt werden. Der übrige Bereich der Werkhalle dürfte vermutlich als Lager- und Betriebsfläche für den Abbruchbetrieb genutzt werden.

Ich hoffe Ihre Anfrage hiermit umfassend beantwortet zu haben, stehe jedoch für etwaige Rückfragen - gern auch telefonisch - zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



Anlage 8

Altlastverdacht- Stellungnahme der zuständigen Behörde



STADT GÖTTINGEN | 37070 GÖTTINGEN

Fachdienst

Umwelt

Firma

Dienstgebäude

Neues Rathaus

Steinufer 3
37351 Dingelstädt

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

30.03.2023

Mein Zeichen
(in der Antwort bitte angeben)

67.2-Ge

Datum

14.04.2023

**Auskünfte nach dem Umweltinformationsgesetz aus dem
Verdachtsflächenkataster der Stadt Göttingen**

hier: Ihre Anfrage bzgl. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis für das Grundstück:
**Gotthelf-Leimbach-Straße 11a, Gemarkung Göttingen, Flur 1, Flurstück
31/281**

Sehr geehrter

mit Datum vom 30.03.2023 haben Sie beim Fachdienst Umwelt der Stadt Göttingen um einen Auszug aus dem Kataster für Altlasten zu dem o.g. Grundstück gebeten.

Das Grundstück wurde mittels des Verdachtsflächenkatasters der Stadt Göttingen (siehe dazu: *Erläuterungen zur Datenquelle*) überprüft.

Demnach wurde das Grundstück seit mindestens 1970 bis wahrscheinlich 2010 durch ein Asphalt-verarbeitendes Unternehmen mit Betriebstankstelle genutzt. Weiterhin bestand ein Heizöltank im Gebäude mit 17.400 l Fassungsvermögen.

Stilllegungsbescheinigungen für den Tank der Betriebstankstelle und den Heizöltank liegen nicht vor.

1973 kam es zu einem Ölunfall auf dem Grundstück, bei dem ölbelastetes Wasser in den Regenwasserkanal gelangte. Im Zuge der Untersuchungen wurde festgestellt, dass anscheinend die gültigen Vorschriften für die Öllagerung, den Tankstellenbetrieb und das Waschen von Kraftfahrzeugen nicht eingehalten wurden.

- 2 -



Hiroshimaplatz 1-4
37083 Göttingen
Postfach 3831
37028 Göttingen

Telefon: (0551) 400-0
Telefax: (0551) 400-2238
Internet: www.goettingen.de
E-Mail: stadt@goettingen.de
UstNr.: 20/280/24084
Ust-IDNr.: DE115303707

Bankverbindungen der Stadtkasse:
Sparkasse Göttingen,
IBAN: DE56 2805 0001 0000 0000 42 BIC: NOLADE21G0E
Postbank Hannover,
IBAN: DE83 2501 0090 0004 5253 02 BIC: PBNKDEFF250
Gläubiger-ID: DE36Z2Z00000007663

Eine Belastung des Untergrundes durch Mineralölkohlenwasserstoffe aus dem Tankstellenbetrieb wurde vermutet, entsprechende Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurden aufgrund der damaligen Rechtslage nicht durchgeführt.

2012 wurden ca. 50 m³ Bauschutt auf dem Grundstück eingebaut, der geringe Belastungen aufwies.

Im Straßenbereich östlich des Grundstückes wurde 2021 bei Kanalarbeiten eine geringe Belastung des Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe entdeckt, die eventuell auf die 1973 vermutete Belastung auf dem Grundstück zurückzuführen ist.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen besteht für das Grundstück ein Altlastenverdacht. Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle mit Ölabscheider sind Belastungen des Bodens und Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe nicht auszuschließen. Weiterhin können Belastungen des Bodens und Grundwassers im Bereich des ehemaligen Heizöltanks, der Leitungen und der Entlüftungsanlage vorliegen. Da große Teile des Grundstückes in der Vergangenheit durch Bodenmaterial aufgefüllt wurden, ist hier aufgrund der Vermutung mit Belastungen durch Asphalt zu rechnen.

Der genaue Umfang der Belastung auf dem Grundstück kann nur durch eine fachgutachterliche Untersuchung des Bodens und Grundwassers erfasst werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag