

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

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: 22.03.2024
Az.: G03-2024

GUTACHTEN

- Sachverständige Gutachten zur Wertermittlung -

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 37073 Göttingen, Weender Straße 42**

im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung einer Gemeinschaft gem. Beschlusslage

- Aktenzeichen des Amtsgericht Göttingen: 75 K 12/23 -

betreffend:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Göttingen	18425	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Göttingen	25	130



Der Verkehrswert des Grundstücks wird zum Wertermittlungstichtag 14.03.2024 mit rd.

1.330.000 €

in Worten: eine Millionen Dreihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten.

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

Kurzdarstellung des Gutachtens - äußere Inaugenscheinnahme -

Grundstück in 37073 Göttingen, Weender Straße 42

- Grundstücksbeschreibung:

Gemarkung Göttingen; Flur 25; Flurstück 130 (640 m²); Hof- und Gebäudefläche; bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie Nebengelass

Lage

Fußgängerzone/ Zentrum; überwiegend dreigeschossige Bebauungen (Wohn- und Geschäftshäuser), gemischte Baufläche; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; sehr gute Geschäftslage/ gute Wohnlage.

Das Grundstück ist wegeseitig erschlossen und ist versorgungsseitig (Wasser, Gas, Fernwärme, Elektroenergie) sowie abwasserseitig erschlossen.

Gebäudebeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus/ Hauptgebäude- zur Weender Straße gelegen)

Baujahr um 1750, massiv; Satteldach (Tonziegel); dreigeschossig (teilunterkellert und teilweise ausgebautes DG);

unterstellter Modernisierungsaufwand: ca. 1.060.000,- €;

Gewerbe- und Wohnflächen (geschätzt) im EG/1.OG/ 2. OG und DG: rd. 580 m².

Vermietung: Gewerbe im EG, sowie zwei WE

Weitere Bebauungen

Hintergebäude;

Baujahr: 1750;

Bauart: massiv; nicht unterkellert

Dachform: Giebedach;

Dach aus: Dachziegel;

Besonderheiten: Keine äußere und innere Inaugenscheinnahme.

Lager Nordseite

Baujahr: 1750;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach/ Pultdach;

Dach aus: Pappe;

Besonderheiten: keine äußere und innere Inaugenscheinnahme

Lager Südseite;

Baujahr: 1750;

Bauart: massiv;

Dachform: Flachdach/ Pultdach;

Dach aus: Pappe;

Besonderheiten: Rückbauobjekt (wurde im Rahmen des Ortstermins als baufällig erklärt)

Sonstige Wertbeeinflussungen/ Merkmale

- Altlastverdacht besteht nicht,

- Eintragungen in das Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden,

- Energieausweis liegt nicht vor (Denkmalschutzobjekt),

- Modernisierungsbedarf: (unterstellt- siehe oben);

- Aktuelle Nutzung: offensichtliche Teilvermietungen (Gewerbe und Wohnungen - beide je zweimal);

- Besonderheiten: bedingte, äußere Inaugenscheinnahme

- Denkmalschutz

Verkehrswert, rund 1.220.000,- €



Wohn- und Geschäftshaus, Frontansicht Weender Straße 42

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinträumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	10
3.3	Hintergebäude	12
3.4	Lager Nord.....	12
3.5	Lager Süd	12
3.6	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Wohn- und Geschäftshaus"	16
4.1.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.2	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Wohn- und Geschäftshaus"	18
4.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.2.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.2.3	Ertragswertberechnung	21
4.2.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	23
4.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Wohn- und Geschäftshaus".....	27
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.3.3	Sachwertberechnung.....	30
4.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	30
4.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B- Restfläche"	36
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	36
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B- Restfläche"	38
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	38

4.5.3	Ertragswertberechnung	38
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	39
4.6	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B- Restfläche"	42
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	42
4.6.3	Sachwertberechnung	42
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	43
4.7.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	49
4.7.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	49
4.7.2.	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	49
4.7.3.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	49
4.7.4.	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	49
4.7.8.	Verkehrswert	50
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	52
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	53
5.3	Verwendete fachspezifische Software	53
6	Verzeichnis der Anlagen	54

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, sowie Nebengelass

Objektadresse: Weender Straße 42
37073 Göttingen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Göttingen, Blatt 18425, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Göttingen, Flur 25, Flurstück 130, zu bewertende Fläche 640 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Göttingen
- Versteigerungsgericht -

Herr Klanke
Berliner Straße 8
37073 Göttingen

Auftrag vom 20.02.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: gemäß Beschlusslage

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung/
Aufhebung einer Gemeinschaft

Durchführung des Ortstermins

- Umfang der Besichtigung etc.: äußere Inaugenscheinnahme
- Ortstermineinladung: zum Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten mit Einschreiben vom 25.02.2024 eingeladen.
- Datum des Ortstermins (entspricht Stich-
tag der Wertermittlung): 14.03.2024
- Teilnehmer am Ortstermin: der Antragsteller sowie sein Prozessbevollmächtigter und in Vertretung der Antragsgegnerin ein Beauftragter, der gleichzeitig auch Pächter des zu bewertenden Grundstücks ist.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug und Bodenrichtwertauskunft
- unbeglaubigter Grundbuchauszug

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- bauplanungsrechtlicher-, erschließungs- und abgabenseitiger Zustand des Bewertungsgrundstücks
- Auskunft Altlastverdacht
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und des Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft Baulasteintrag
- Gutachten vom 25.09.1987
- Auskünfte Eigentümer und Pächter/ Vertreter der Eigentümerin

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Beschränkte, äußere Inaugenscheinnahme (zu besichtigen war nur die Fassade des Wohn- und Geschäftshauses in der Einkaufszone).

Der Zugang zum Grundstück wurde untersagt (*Auszug, siehe nachfolgend*)

"... als der Ihnen bekannte Vertreter der wirtschaftlich berechtigten untersagen wir Ihnen das betreten des Gebäudes, ohne unsere schriftliche Zustimmung und ohne dass unsere vorab genannten Bedingungen erfüllt sind. Wir behalten uns, bei Zuwiderhandlung, weitere Schritte vor..."

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um eine äußere Inaugenscheinnahme handelt, die vom Sachverständigen i. d. R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung, hier durch eine umfassende innere und äußere Inaugenscheinnahme, ist deshalb zwingend eine Überprüfung und Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Ort und Einwohnerzahl: Göttingen (ca. 134.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage) nächstgelegene größere Städte:
Kassel (ca. 50 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Hannover

Bundesstraßen:
B3 und B27

Autobahnzufahrt:
A7 und A 38

Bahnhof:
Göttingen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: die Entfernung zum Stadtzentrum: fußläufig;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (Einkaufszone);
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt;
mittlere bis gute Wohnlage;
sehr gute Geschäftslage;

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend dreigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: keine

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2) Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Fußgängerzone/ Stadtzentrum;
kein öffentlicher Straßenverkehr (nur Versorgungs-/ Entsorgungsfahrzeuge)

Straßenausbau:	voll ausgebaut; keine öffentlichen Parkplätze vorhanden; Fußgängerzone
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudekomplexes – siehe Anlage 2
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.03.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück seit 1962 drei jeweils 1.500 ltr. fassende Öltanks vorhanden waren/ bzw. gemeldet wurden. Grundsätzlich lassen sich daraus Verunreinigungen des Grund und Bodens nicht ausschließen. Das Grundstück wurde seit ca. 1882 gewerblich (pharmazeutischer Großhandel und Fotografie) genutzt.
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 28.02.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Göttingen, Blatt 18425 keine wertbeeinflussenden Eintragungen:
Zwangsversteigerungsvermerk, Vorkaufsrecht.

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.

Herrschervermerke: keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten: sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen (mit Ausnahme eines Pachtvertrages vom 20.04.2021) sowie nach Auskunft des Auftraggebers sind nicht vorhanden/ bzw. nicht bekannt.
Diesbezügliche Besonderheiten (Pachtvertrag) sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. (Mittlung der Behörde vom 06.03.2024).

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 04.03.2024. Diesbezüglich wird auf die Anlage dieses Gutachtens verwiesen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft ein einfacher Bebauungsplan "Historische Innenstadt" / Rechtskraft ab 15.11.1991 zu.

Innenbereichssatzung: nicht vorhanden

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Gestaltungssatzung. Es gilt die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Innenstadt, mit Rechtskraft ab 15.10.85.

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 (gemäß Auskunft vom 05.03.2024).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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, sofern nicht anders angegeben, 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 2);

Das Objekt ist verpachtet/ bzw. tlw. vermietet/ tlw. leerstehend. Ein Gebäude des Bestandes ist baufällig und nicht nutzbar.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der beschränkten äußeren Inaugenscheinnahme/Ortsbesichtigung sowie:

- bereitgestelltes Verkehrswertgutachten aus 1987,
- bereitgestellte Bauzeichnungen und Beschreibungen
- und
- Erhebungen/ Befragungen im Rahmen des Ortstermins.

Die Gebäude und Außenanlagen wurden und konnten nur insoweit beschrieben werden, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung möglich war.

Hierbei wurden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In überwiegend allen Bereichen können/ werden Abweichungen auftreten, die dann allerdings wesentlich werterheblich sind. 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bebauungen, Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal schätzend berücksichtigt worden.

Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde auch nicht/ konnte auch nicht geprüft werden, 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 Wohn- und Geschäftshaus

Wohn- und Geschäftshaus;

Baujahr: 1750;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt;

Keller: tlw.;

Dachform: Giebeldach;

Dach aus: Holz mit Dachziegel;

Fenster: Holz einfach; tlw. Kunststoff/Isolierglas; Schaufenster;

Ausstattungsmerkmale: beheizt;

Besonderheiten: nur äußere Inaugenscheinnahme

Aushilfsweise werden nachfolgend zur Gebäudebeschreibung folgende Unterlagen heran gezogen. Eine Überprüfung der darin getroffenen Aussagen/ Feststellungen konnte ich nicht, aus bekannten Gründen, realisieren.

Beschreibungen gemäß vorliegendem Gutachten aus 1978 und Einschätzung des Pächters/ wirtschaftlichen Verwalters/ Vertreter der Eigentümerin im Rahmen des Ortstermins zum Reparaturbedarf:

1. Baubeschreibung Gutachten:

(Wertgutachten vom 25.09.2019 Seite 4)

" Um 1750 errichtet (siehe Denkmaltopographie BRD-Niedersachsen 5. 1) . Vorderhaus mit Unterkellerung. Anbauten im Hof an der Nord- und Südseite . Hintergebäude Ostseite . Alter unterschiedlich. Restlebensdauer in der Gesamtbetrachtung im vorhandenen Zustand 25 JahrP- . Gewölbekeller, Fachwerk ausgemauert und verputzt. Holzbalkendecken der Geschosse. Anbauten Nord teilweise bei Brandschaden 1961 vernichtet . Sodann neu errichtet. Im Hintergebäude Ost Erneuerung der Treppenanlage, Instandsetzung des Dachstuhles und Nutzungsänderung zu Vermieträumen im OG. und DG. Teilunterkellerung Anbau Nord für eine zentrale Heizungsanlage 1979 massiv. Veränderungen und Umbauten nach der Bauakte: 1863, 1875, 1882, 1899 1902, 1904, 1910, 1913, 1954 (Gasheizung), 1955, 1961 (Brand) 1962, 1957, 1972 (Modernisierung Laden mit Umbau zur vorhandenen Form und Ausstattung), 1979 und 1985. Die tragenden Stahlkonstruktionen des Erdgeschosses wurden 1957 und 1972 eingebaut. Dach unterschiedlich. Vorderhaus mit Satteldach, 8.uch teilw. Anbau Nord, beide mit Holziegeleindeckung i . Verstrich. Hintergebäude Ost Mansarddach mit Falzziegeln. Sonst Flachdächer, teilweise massiv teilweise Holz/Pappe. Ansichten unterschiedlich. Geputztes und sich! bares Fachwerk, auch Putzflächen. Fußböden Dielen auf Balkenlage. Unterschiedlicher Belag. Vorn EG. zum I. OG, massiver Treppenlauf mit Geländer. Sonst Holztreppe. Fenster zur .Weender-Straße isolierverglast, Kunststoff. Sonst Einfachfenster Holz gestrichen. In den Lagerbereichen vergittert. Innentüren Vorderhaus sind alt . Innentüren Hintergebäude 1962 erneuert Limba natur . Alle sanitären Anlagen sind sehr einfach. Ausstattung in den bewohnten Bereichen den geringsten Anforderungen entsprechend . Komfort fehlt . Die Heizung ist gasgefeuert. Kessel Buderus Lollar mit Klöcknerbrenner 1979. Heizkörper teilweise alt, teilweise Schnellheizkörper. Elt. Installation in den Wohnbereichen teilweise auf Putz . Im Geschäft modern, der Umbauzeit entsprechend. Außenanlagen bestehen in der betonierten Hoffläche. Hofeinfahrt an Kanalisation angeschlossen. Lichtschächte. Kellerhals in Beton und Betontreppe zur Heizung . Der bauliche Zustand entspricht den Angaben unter 3.2/3.3 mit wechselnden Veränderungen. Die Substanzerhaltung ist nur im Geschäft des Erdgeschosses und in Teilen des Anbaues Nord gegeben und vorhanden. Die Lagerräume sind von der Substanz und der Ausstattung einfach."

2. Aktuelle Einschätzung erforderlicher Reparaturen durch den Pächter und Vertreter der Eigentümerin:

" Schadenbeseitigung an folgenden Teilen/Bereichen:

Dächer:

Nord- und Südflügel, Haupthaus, Hinterhaus

Diverse Löcher abgedichtet, unter anderem mit: Ziegelaustausch, Dachpappe erneuern und Instandsetzen. Daraus resultierende Schäden wurden unter anderem an/in den Fassaden, soweit in einer Schadenabwehr notwendig, beseitigt, auch und insbesondere daraus resultierende statische Mängel durch das lange Einwirken von Wasser, inklusiv Folgeschäden.

Fassaden:

Haupthaus Fassade zum Hof großflächig abfallende / lose Fassadenteile entfernt, instandgesetzt gem. Denkmalrecht.

Diverse kleinere Löcher in der Straßenfassade abgedichtet per Injektion durch vorhandene Öffnungen.

Nordfassade komplette Freilegung notwendig .

Haustechnik:

diverse Undichtigkeiten in Ver- und Entsorgungsleitungen instandgesetzt, unter anderem Rohrbrüche beseitigt.

Abwasserkanal gem. Anweisung Bauamt verschlossen

Freilegen der gesamten zugänglichen evtl. zu erhaltenden/instandzusetzenden Statik.

Sperren Zutritt Seitenflügel Süd, Einsturzgefahr

Zustand Wohnungen:

Nach einem Brand, Anfang der Neunzigerjahre des vergangenen Jahrhunderts, wurden die beiden noch bewohnten Wohnungen instandgesetzt. Sie befinden sich heute noch in diesem Zustand. Die Fußböden sind abgenutzt, genauso wie Bad und Küche einer dringenden Instandsetzung/Sanierung bedürfen.

Die Ladengeschäfte sind als Rohbauten ohne Versorgung und Entsorgung vermietet worden, sämtliche Installationen und Einbauten inklusive Herstellen eines zeitgemäßen Installationszustandes für Heizung, Klimälüftung Sanitär, Elektro -Fernmeldetechnik und so weiter wurden vom wirtschaftlich Berechtigten übernommen. Dementsprechend ist hier die Miete dem zur Verfügung gestellten Stand als gering anzusehen.

Frisch aufgetretene Wasserschäden entstanden durch Schäden am Dach und in der Fassade, diese werden derzeit durch die wirtschaftlichen Berechtigten instandgesetzt."

...

Beschreibung:

Innen ist der Gebäudezustand wie folgt: soweit nicht bewohnte/bewirtschaftete Ladenflächen ist das Haus komplett leer d.h. es sind keine zwingend notwendigen Installationen oder Einbauten -mehr- vorhanden. Im Zuge der Freilegung der Fassaden wurden diese wieder als Gebäudehülle geschlossen, um eine weitere Nutzung, welche den derzeitigen Nutzern noch zu gewähren ist, zu ermöglichen.

Eine weitere Instandsetzung ist so lange ausgeschlossen, wie keine Einigung über die Ablösung erfolgt ist.

3.3 Hintergebäude

Hintergebäude:

Baujahr: 1750;

Bauart: massiv; nicht unterkellert

Dachform: Giebeldach;

Dach aus: Dachziegel;

Besonderheiten: Keine äußere und innere Inaugenscheinnahme.

3.4 Lager Nord

Lager Nord;

Baujahr: 1750;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach/ Pultdach;

Dach aus: Pappe;

Besonderheiten: keine äußere und innere Inaugenscheinnahme

3.5 Lager Süd

Lager Süd;

Baujahr: 1750;

Bauart: massiv;

Dachform: Flachdach/ Pultdach;

Dach aus: Pappe;

Besonderheiten: Rückbauobjekt (wurde im Rahmen des Ortstermins als baufällig erklärt)

3.6 Außenanlagen

Nicht feststellbar. Unterstellt: befestigte Hoffläche sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 37073 Göttingen, Weender Straße 42 zum Wertermittlungstichtag 14.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Göttingen	18425	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Göttingen	25	130	640 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A- Wohn- und Geschäftshaus	Wohn- und Geschäftshaus	260 m ²
B- Restfläche	Gewerbegebäude	380 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		640 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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.

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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung 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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Wohn- und Geschäftshaus"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **2.000,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 640 m² Bewertungsteilbereich = 260 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.000,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.03.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2.000,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	640	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	IV		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 2.000,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 2.000,00 €/m²	
Fläche	× 260 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 520.000,00 € rd. 520.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 insgesamt **520.000,00 €**.

4.1.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		14.03.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	0,20	Jahre
Bodenwertdynamik b	x		%/Jahr
insgesamt		0,00	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,00

E2

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalgesetz fallen derzeit nicht an.

Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das zu bewertende Grundstück betreffen, insbesondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) können nicht berücksichtigt werden.

Diese Feststellung basiert auf der jeweiligen Rechtslage zum Stichtag der Wertermittlung bzw. Ausstellungsdatum der Behörde wieder.

4.2 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Wohn- und Geschäftshaus"

4.2.1 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.

4.2.2 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 Miete 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 übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.2.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Laden EG Süd	94,14		31,87	3.000,24	36.002,88
	2	Büro EG Nord	78,00		-	0,00	0,00
	3	Laden/ Lager/ Vorbau EG Nord/ Mitte	41,40		-	0,00	0,00
	4	Wohnung 1. OG	162,32		-	0,00	0,00
	5	Wohnung 2. OG	161,50		-	0,00	0,00
	6	Wohnung DG	40,00		-	0,00	0,00
Summe			577,36	-		3.000,24	36.002,88

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Laden EG Süd	94,14		52,00	4.895,28	58.743,36
	2	Büro EG Nord	78,00		10,90	850,20	10.202,40
	3	Laden/ Lager/ Vorbau EG Nord/ Mitte	41,40		6,00	248,40	2.980,80
	4	Wohnung 1. OG	162,32		11,00	1.785,52	21.426,24
	5	Wohnung 2. OG	161,50		10,00	1.615,00	19.380,00
	6	Wohnung DG	40,00		6,00	240,00	2.880,00
Summe			577,36	-		9.634,40	115.612,80

Die **tatsächliche Nettokaltmiete des Ladengeschäftes "Süd"** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -79.609,92 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	115.612,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	19.654,18 €
jährlicher Reinertrag	95.958,62 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,20 % von 520.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	21.840,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	74.118,62 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 4,20 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 42 Jahren Restnutzungsdauer

× 19,580

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 1.451.242,58 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 520.000,00 €

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "A- Wohn- und Geschäftshaus"

= 1.971.242,58 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 1.971.242,58 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 1.146.300,00 €

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "A- Wohn- und Geschäftshaus"

= 824.942,58 €

rd. 825.000,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.2.4 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

Aktuell sind lediglich die Gewerbeflächen im EG vermietet. Ein Mietvertrag liegt mir nicht vor.

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

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (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 Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage

- 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 Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarktes und Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt und angesetzt.

Vom Gutachterausschuss wird lediglich ein regionaler, mittlerer Liegenschaftszinssatz für einen bestimmten Bodenwert und eine definierte Restnutzungsdauer ausgewiesen:

mittlerer Liegenschaftszins [%]	mittlerer Rohertragsfaktor	mittlerer Bodenrichtwert [€/m ²]
3,0	16,0	205

Dieser Liegenschaftszinssatz ist jedoch nicht hinreichend auf das konkrete Objekt der Bewertung untersetzt.

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.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	70	28,0/47,0	41,70
einfach	60	19,0/47,0	24,26
Summe		47,0/47,0	65,96 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 71 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 Unterhaltungssaus 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

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 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 für pauschale Herstellungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten angewandt. Die Kostenangaben beziehen sich auf fertige Arbeiten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-22.500,00 €
• Nr. 1, Laden EG Süd -22.500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten (-58.000,00 € x 1,100)	-63.800,00 €
• Putz, Frontseite reparieren; pauschal; rund: -9.000,00 €	
• Pauschalansatz Feuchte im Gewölbekeller/ Instandsetzung; keine Besichtigung möglich -49.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-1.060.000,00 €
• Wohn- und Geschäftshaus -1.060.000,00 €	
Summe	-1.146.300,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 1, Laden EG Süd (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 2,1 \%$	$i_t = 0 \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2,1 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltemiete/Jahr	58.743,36 €	36.002,88 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,990502$ (1,00 Jahre; $i_m = 2,1 \%$)	$\times 0,990502$ (1,00 Jahre; $i_t = 0 \%$)
= Barwert	= 58.185,42 €	= 35.660,92 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -22.524,50 €; rd. -22.500,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 14,00 Modernisierungspunkten) 1.640,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche $\times$ 499,36 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] = 0,00 €

Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b] + 0,00 €

davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c] 0,00 €

davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d] 0,00 €

Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt = 0,00 €

Baukosten-Regionalfaktor $R_f(I_k)$ $\times$ 1,30

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt = 0,00 €

Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:

relative regionalisierte Neubaukosten 0,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche $\times$ 499,36 m²

regionalisierte Neubaukosten HK = 0,00 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times R_f(I_k) / HK$ 0,00

Erstnutzungsfaktor 1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)
GEZ = 1.944.489,59 € x 0,00 x (1,25 – 1) = 0,00 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen 0,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche $\times$ 499,36 m²

Kostenanteil $\times$ 14,0 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	0,00 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:		
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $((a) + [b]) \times Rf(Ik)$	–	0,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	0,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	0,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. $[g]$	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) $[h]$	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. $[i]$	=	–0,00 €
	rd.	–0,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM } [i] / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 1,000$

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Wohn- und Geschäftshaus"

4.3.1 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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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).

4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwerberechnung 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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. 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. 1.1. 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 Unterhaltungstaus 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. Ausbauzuschlag) 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)

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.

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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt durch
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2000)	=	1.413,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	605,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2000 (ohne BNK)	=	854.865,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.03.2024 (2000 = 100)	x	208,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag (ohne BNK)	=	1.781.538,66 €
Baunebenkosten (BNK)		15,00 %
	+	267.230,79 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag inkl. BNK	=	2.048.769,45 €
Regionalfaktor	x	0,990
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.763.723,29 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		71 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre
• prozentual		40,85 %
• Faktor	x	0,5915
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.199.728,66 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		1.199.728,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	47.989,15 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.247.717,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	520.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.767.717,81 €
Sachwertfaktor	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A- Wohn- und Geschäftshaus"	=	1.944.489,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.146.300,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A- Wohn- und Geschäftshaus"	=	798.189,59 €
	rd.	798.000,00 €

4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) bzw. des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen 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.
beim BRI z. B.
- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Spreng-
netter) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus**

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fassade (rel. Anteil 4,00 %)	einfach	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglatt- strich und Anstrich
Innenwand- bekleidung der Nassräume (rel. Anteil 3,00 %)	mittel	Fliesensockel (1,5 m)
Bodenbeläge in Nassräume (rel. Anteil 5,00 %)	einfach	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (un- tere Preisklasse) PVC
Dachdeckung (rel. Anteil 8,00 %)	mittel	Betondachpfannen, mittlerer Wärme- dämmstandard
Fenster (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Kunststoff, Isolierverglasung
Innentüren (rel. Anteil 4,00 %)	mittel	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen
Heizung (rel. Anteil 7,00 %)	mittel	Mehrraum-Warmluft-Kachelofen, Zentral- heizung mit Radiatoren (Schwerkrafthei- zung)
Sanitär- Wohnen (rel. Anteil 6,00 %)	einfach	1 Bad mit WC; Installation auf Putz
Elektro- installation (rel. Anteil 4,00 %)	einfach	je Raum 1 Lichtauslaß und 1-2 Steckdo- sen, Installation auf Putz Beleuchtungs- körper einfache Fernmelde- und informa- tionstechnische Anlagen, Antennen
Insgesamt 47,00 % davon:	einfach mittel	19,00 % 28,00 %

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Gemischt genutzte Gebäude
Gebäudeart: 3-4 geschossig: Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen
Gebäudetyp:
Ausstattungsstandard:

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

pauschalierter NHK 2000 Grundwert = 1.453,56 €/m²
modifizierter NHK-Grundwert = 1.453,56 €/m²

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

pauschalierter NHK 2000 Grundwert = 1.353,32 €/m²
modifizierter NHK-Grundwert = 1.353,32 €/m²

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungs- standard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ²]	relativer Gebäudeanteil	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ²]
mittel einfach	1.453,56	28,0/47,0	865,95
	1.353,32	19,0/47,0	547,09
Summe		47,0/47,0	1.413,04

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 1.413,00 €/m²

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 Geschäftsverkehr 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

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: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.199.728,66 €)	47.989,15 €
Summe	47.989,15 €

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.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	70	28,0/47,0	41,70
einfach	60	19,0/47,0	24,26
Summe		47,0/47,0	65,96 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 71 Jahre

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungszustaus 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 Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

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

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

- siehe dazu das Ertragswertverfahren zum Bewertungsteilbereich A (oben).

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B- Restfläche"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **2.000,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 640 m² Bewertungsteilbereich = 380 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2.000,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.03.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)		x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	2.000,00 €/m²
Fläche (m²)	keine Angabe	640	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	IV		x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2.000,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2.000,00 €/m²
Fläche	x	380 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	760.000,00 € <u>rd. 760.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 insgesamt **760.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalgesetz fallen derzeit nicht an.

Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das zu bewertende Grundstück betreffen, insbesondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) können nicht berücksichtigt werden.

Diese Feststellung basiert auf der jeweiligen Rechtslage zum Stichtag der Wertermittlung bzw. Ausstellungsdatum der Behörde wieder.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B- Restfläche"

- siehe vorn -

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hintergebäude	1	EG/1. OG	215,00	-	-	0,00	0,00
Lager Nord	1	EG	40,00	-	-	0,00	0,00
Lager Süd (Rückbau)	1		-	-	-	0,00	0,00
Summe			255,00	-			

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hintergebäude	1	EG/1. OG	215,00	-	16,00	3.440,00	41.280,00
Lager Nord	1	EG	40,00	-	16,00	640,00	7.680,00
Lager Süd (Rückbau)	1		-	-	-	0,00	0,00
Summe			255,00	-		4.080,00	48.960,00

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) **48.960,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(15,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **7.344,00 €**

jährlicher Reinertrag **41.616,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens
4,20 % von 760.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **31.920,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **9.696,00 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 4,20 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer **17,931**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **173.858,98 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **760.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "B- Restfläche" **933.858,98 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **933.858,98 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **418.000,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "B- Restfläche" **515.858,98 €**

rd. 516.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

- siehe vorn -

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.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

für das Gebäude: Hintergebäude

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	60	22,2/48,4	27,52
einfach	50	26,2/48,4	27,07
Summe		48,4/48,4	54,59 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 53 Jahre

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

für das Gebäude: Lager Nord

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	60	11,1/55,5	12,00
einfach	40	44,4/55,5	32,00
Summe		55,5/55,5	44,00 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 44 Jahre

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

für das Gebäude: Lager Süd (für unterstellte Folgenutzung als Rückbau)

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
einfach	40	100,0/100,0	40,00
Summe		100,0/100,0	40,00 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 40 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 für das Gebäude: Lager Nord

Das wie Hauptgebäude ca. 1750 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 13 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	0,0	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	13,0	

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "überwiegend modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (44 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1750 = 274$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($44 \text{ Jahre} - 274 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

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 berücksichtigt worden, da eine Berücksichtigung des Grundstücks und damit der Bebauungen nicht gewährt worden ist.

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie of-

fensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (-330.000,00 € x 1,100)	-363.000,00 €
• Überdurchschnittl. U.-Zustand Hinterhaus, pauschal -260.000,00 € (keine Besichtigung möglich)	
• Unterhaltungsstau, Lagerflächen Nordflügel, pauschal, keine Besichtigung möglich -70.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	
•	
Weitere Besonderheiten (-50.000,00 € x 1,100)	-55.000,00 €
• Rückbau des baufälligen Gebäudes Südseite, pauschal (keine Besichtigung möglich) -50.000,00 €	
Summe	-418.000,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.6 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B- Restfläche"

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- siehe vorn -

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Hintergebäude	Lager Nord	Lager Süd
unterstellte Folgenutzung				Rückbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2000)	=	173,00 €/m² BGF	103,00 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	306,00 m²	57,50 m²	76,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2000 (ohne BNK)	=	52.938,00 €	5.922,50 €	0,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.03.2024 (2000 = 100)	x	208,4/100	208,4/100	208,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag (ohne BNK)	=	110.322,79 €	12.342,49 €	0,00 €
Baunebenkosten (BNK)				
	+	13,00 % 14.341,96 €	14,00 % 1.727,95 €	0,00 % 0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag inkl. BNK	=	124.664,75 €	14.070,44 €	0,00 €
Regionalfaktor	x	0,990	0,990	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	109.219,57 €	12.219,07 €	0,00 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		53 Jahre	44 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahr	25 Jahre	34 Jahre
• prozentual		35,85 %	43,18 %	15,00 %
• Faktor	x	0,6415	0,5682	0,85
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	79.172,72 €	7.914,87 €	0,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		87.087,59 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.483,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	90.571,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	760.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	850.571,09 €
Sachwertfaktor	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich "B- Restfläche"	=	935.628,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	418.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich "B- Restfläche"	=	517.628,20 €
	rd.	518.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

- siehe vorn -

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Spreng-
netter) für das Gebäude: Hintergebäude

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fassade (rel. Anteil 4,00 %)	einfach	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglatt- strich und Anstrich
Dachdeckung (rel. Anteil 11,10 %)	mittel	Betondachpfannen, mittlerer Wärme- dämmstandard
Fenster (rel. Anteil 11,10 %)	einfach	Holz, Einfachverglasung
Heizung (rel. Anteil 11,10 %)	mittel	Mehrraum-Warmluft-Kachelofen, Zentral- heizung mit Radiatoren (Schwerkrafthei- zung)
Elektro- installation (rel. Anteil 11,10 %)	einfach	je Raum 1 Lichtauslaß und 1-2 Steckdo- sen, Installation auf Putz Beleuchtungs- körper einfache Fernmelde- und informa- tionstechnische Anlagen, Antennen
Insgesamt 48,40 % davon:	einfach mittel	26,20 % 22,20 %

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Hintergebäude

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude
Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude
Gebäudetyp: 1 Geschoss, ohne Keller
Ausstattungsstandard: mittel

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

pauschalierter NHK 2000 Grundwert	=	204,00 €/m² BGF
modifizierter NHK-Grundwert	=	204,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

pauschalierter NHK 2000 Grundwert	=	147,00 €/m² BGF
modifizierter NHK-Grundwert	=	147,00 €/m² BGF

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungs- standard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m² BGF]	relativer Gebäudeanteil	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m² BGF]
mittel	204,00	22,2/48,4	93,57
einfach	147,00	26,2/48,4	79,57
Summe		48,4/48,4	173,14

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 173,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Spreng-
netter) für das Gebäude: Lager Nord**

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fassade Massivbau (rel. Anteil 11,10 %)	einfach	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglatt- strich und Anstrich
Fenster (rel. Anteil 11,10 %)	einfach	Holz, Einfachverglasung
Dächer (rel. Anteil 11,10 %)	einfach	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bi- tumen-, Kunststofffolienabdichtung
Heizung (rel. Anteil 11,10 %)	mittel	Zentralheizung
Installation (rel. Anteil 11,10 %)	einfach	Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz
Insgesamt 55,50 % davon:	einfach mittel	44,40 % 11,10 %

Von immobilienpool.de bereinigt!
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Lager Nord

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude
Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude
Gebäudetyp: 1 Geschoss, ohne Keller
Ausstattungsstandard: mittel

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

pauschalierter NHK 2000 Grundwert	=	156,00 €/m² BGF
modifizierter NHK-Grundwert	=	156,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

pauschalierter NHK 2000 Grundwert	=	90,00 €/m² BGF
modifizierter NHK-Grundwert	=	90,00 €/m² BGF

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungs- standard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m² BGF]	relativer Gebäudeanteil	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m² BGF]
mittel	156,00	11,1/55,5	31,20
einfach	90,00	44,4/55,5	72,00
Summe		55,5/55,5	103,20

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd.

= 103,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Spreng-
netter) für das Gebäude: Lager Süd**

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Lager Süd

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe:	Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude
Gebäudeart:	Lagergebäude, Produktionsgebäude
Gebäudetyp:	1 Geschoss, ohne Keller
Ausstattungsstandard:	einfach

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: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (87.087,59 €)	3.483,50 €
Summe	3.483,50 €

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.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

für das Gebäude: Hintergebäude

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	60	22,2/48,4	27,52
einfach	50	26,2/48,4	27,07
Summe		48,4/48,4	54,59 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 53 Jahre

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

für das Gebäude: Lager Nord

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	60	11,1/55,5	12,00
einfach	40	44,4/55,5	32,00
Summe		55,5/55,5	44,00 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 44 Jahre

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

für das Gebäude: Lager Süd (für unterstellte Folgenutzung als Rückbau)

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
einfach	40	100,0/100,0	40,00
Summe		100,0/100,0	40,00 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 40 Jahre

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- siehe dazu Ertragswertberechnung Teilbereich B -

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1. 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.

4.7.2. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A- Wohn- und Geschäftshaus	825.000,00 €	798.000,00 €
B- Restfläche	516.000,00 €	518.000,00 €
Summe	1.341.000,00 €	1.316.000,00 €

4.7.3. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **1.341.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **1.316.000,00 €**
ermittelt.

4.7.4. 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 Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigegeben.

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** $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[1.316.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 1.341.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 0,960 = \text{rd. } 1.330.000,00 \text{ €}$.

4.7.8. Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Nebenglass bebaute Grundstück in 37073 Göttingen, Weender Straße 42

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Göttingen	18425	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Göttingen	25	130

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 mit rd.

1.330.000 €

in Worten: eineMilliondreihundertdreißigtausend 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 22. März 2024



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Schadensersatzhaftung 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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt!
Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt!

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

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:
Miethöheregulierungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe

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] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und des Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

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 01.03.2024) 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 Bebauung des Grundstücks
- Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Wohnflächen- Bruttogrundflächenableitungen
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Mietwertanalyse
- Anlage 7: Denkmalschutz

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Flurkarte (Kopie; nicht maßstabsgerecht), **Lage der Bebauungen und Bodenrichtwertauskunft**

Lage der Bebauungen (Sicht "von oben")

*Hinweis: eine Besichtigung und Vorortaufnahme wurde nicht gewährleistet.
Die Einordnung/ Klassifizierung der Bebauungen wurde auf Basis von Befragungen des Beauftragten des Antragsgegners im Rahmen des Ortstermins vorgenommen und bildet eine Basis des Gutachtens.*

- 1- Hauptgebäude Weender Straße 42 (Wohn- und Geschäftshaus):
 - tlw. unterkellert (Lage konnte nicht eindeutig definiert werden), EG, 1.und 2.OG sowie teilausgebautes DG (hier mit 1a gekennzeichnet);
 - Gewerbe im EG;
 - 1. und 2. OG sowie DG (1a) offensichtlich leerstehend;
 - Heizungsversorgung nur im EG;
- 2- Seitenflügel Nord (Anbau zu Hauptgebäude Weender Straße 42);
 - Geschossigkeit wie Hauptgebäude;
 - Heizung nur im EG;
 - leerstehend;
- 3- Hintergebäude (Gewerbe): EG, OG, DG;
 - Bestand nur Außenwände und Dach;
 - fehlende Geschossdecke und fehlender Ausbau;
 - leerstehend;
- 4- Gebäude Südseite: Gewerbe; EG, OG, DG;
 - einsturzgefährdet
- 5- Anbau zu Hauptgebäude Weender Straße 42: Treppenhaus; geschossigkeit wie Hauptgebäude ("bedient" lediglich das EG)
- 6- Gewerbe: eingeschossig; leerstehend

**Flurkarte (Kopie; nicht maßstabsgerecht), Lage der Bebauungen und
Bodenrichtwertauskunft**



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim**



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05505034

Bodenrichtwert: 2.000 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Kerngebiet

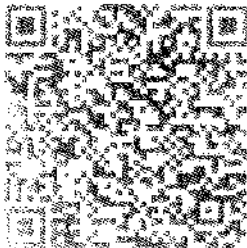
Geschosszahl: IV

Umrechnungstabelle: ...

... 2021/0590122, 052 ...

Veröffentlicht am: 01.01.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online
über diesen QR-Code oder Link einsehen:

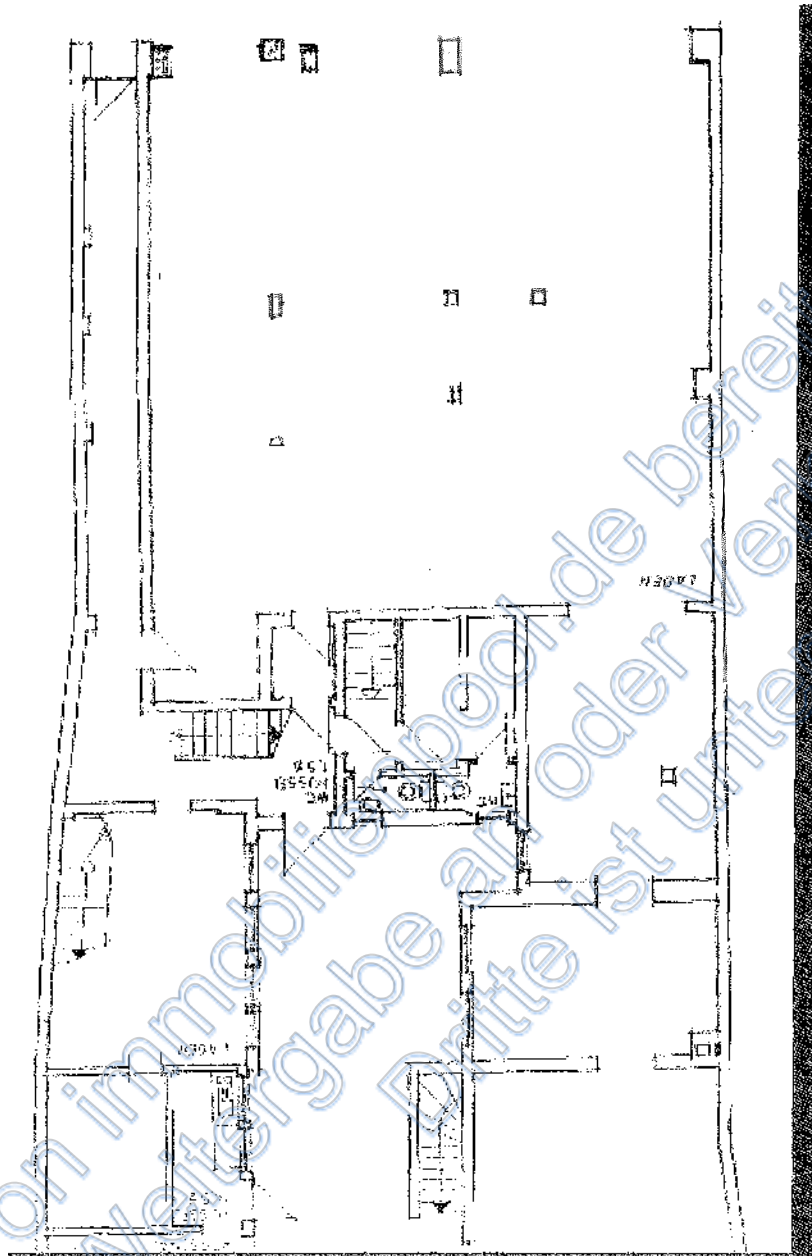


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

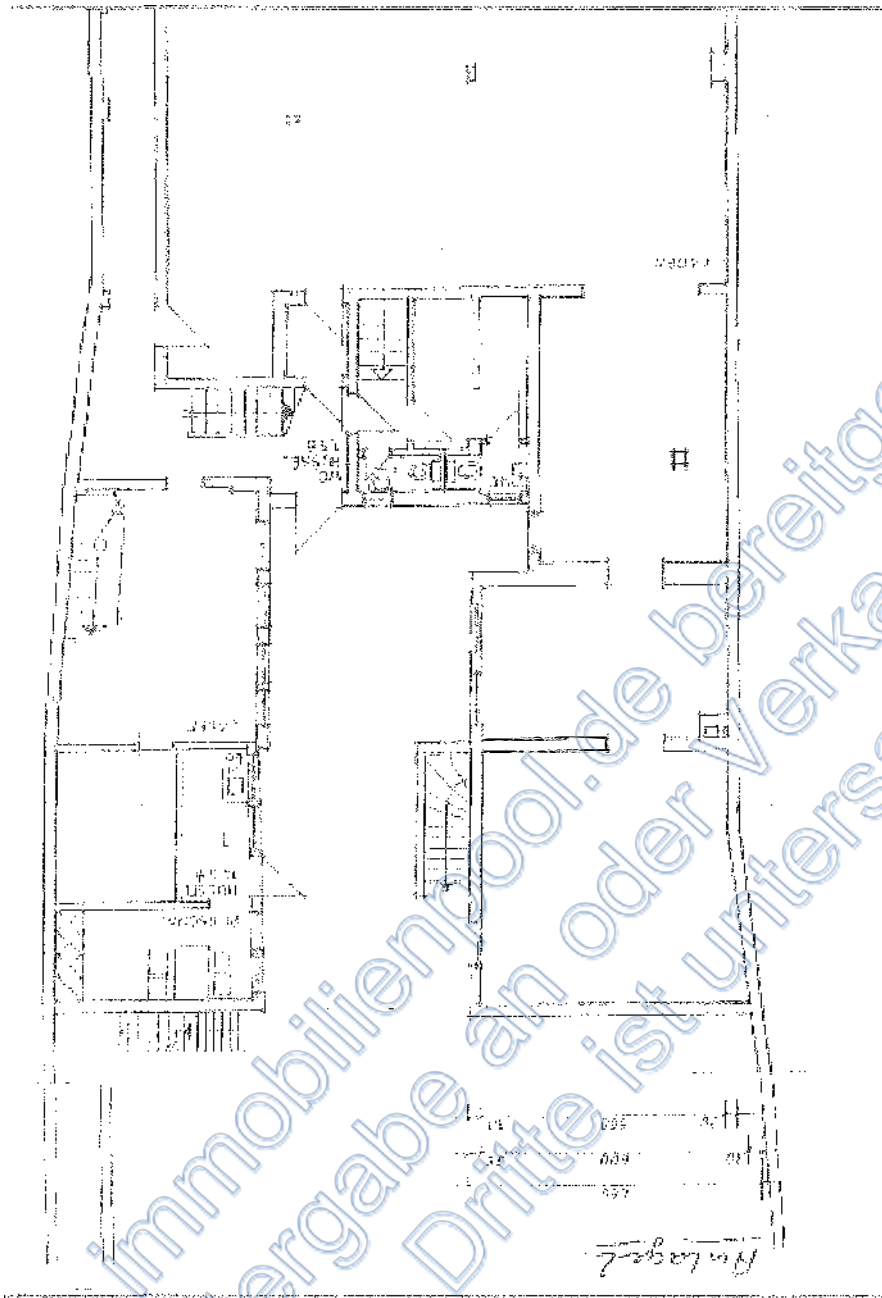
Verfügbare, bereitgestellte, Grundrisse des Hauptgebäudes inklusive Nordflügel (Anbau zum Haupthaus) und südliche Bebauung ("Südflügel")

ERDGESCHOSS (Gewerbe)

Straßenseite - Weender Straße -



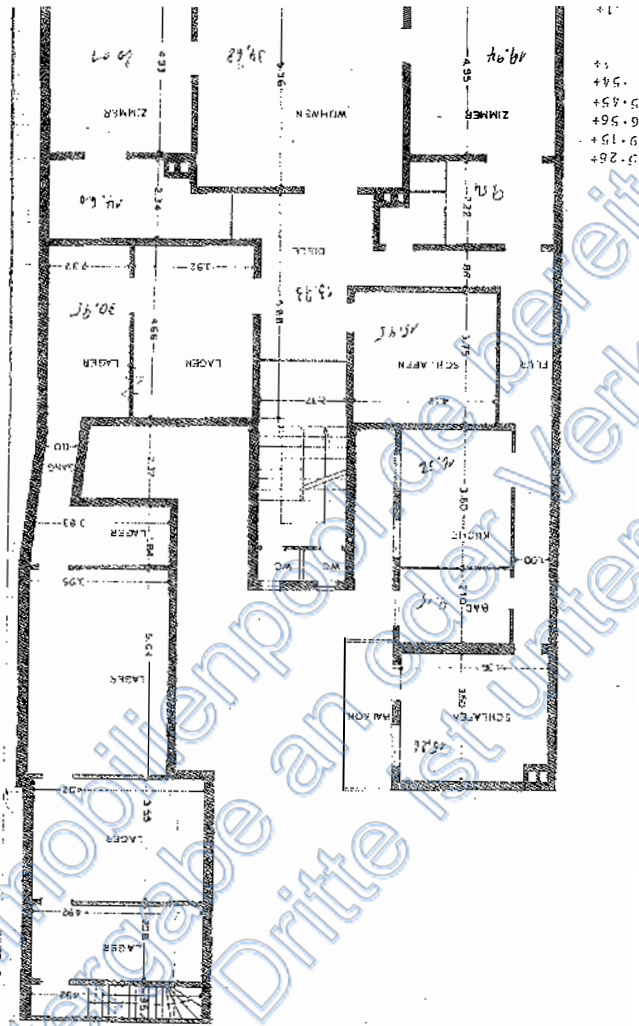
Verfügbare, bereitgestellte, Grundrisse des Hauptgebäudes inklusive Nordflügel (Anbau zum Haupthaus) und südliche Bebauung ("Südflügel")



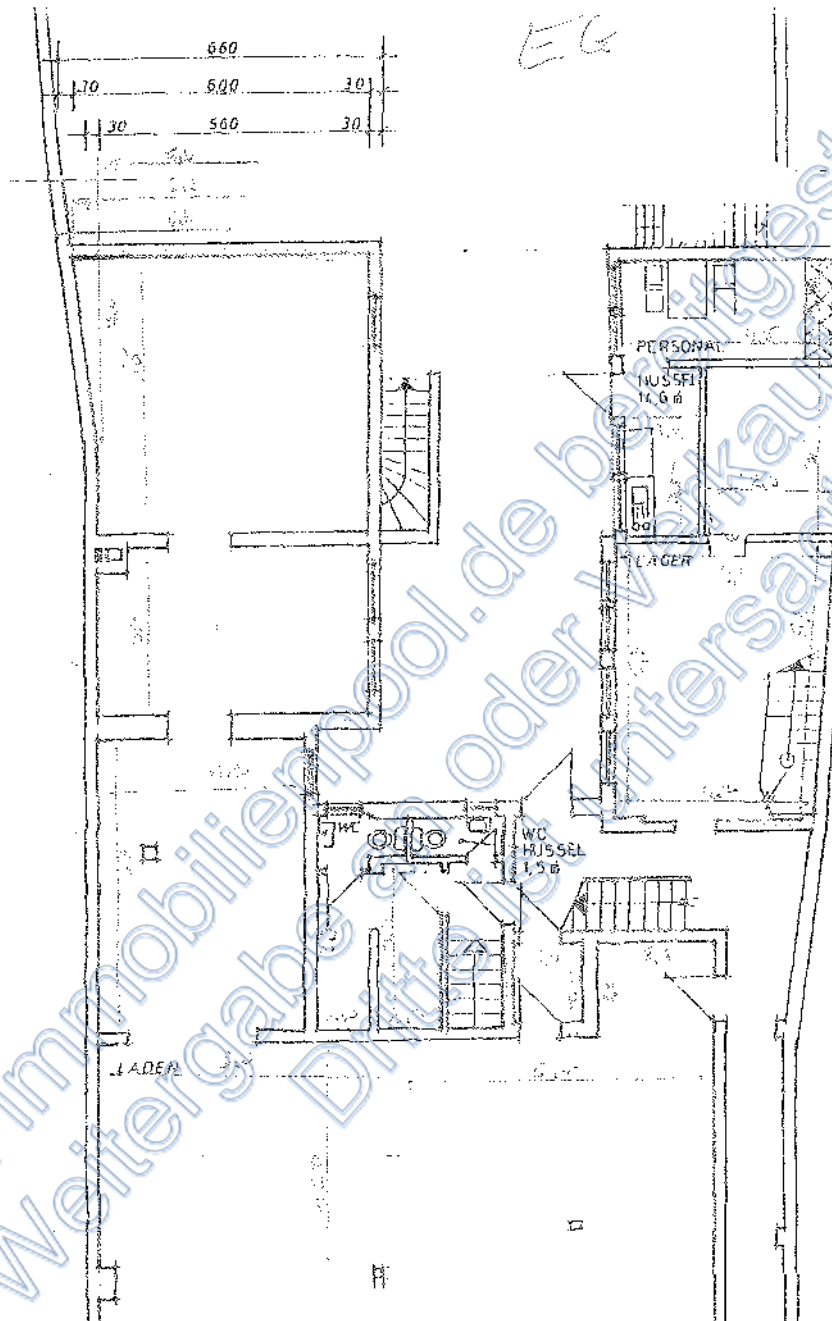
Verfügbare, bereitgestellte, Grundrisse des Hauptgebäudes inklusive Nordflügel (Anbau zum Haupthaus) und südliche Bebauung ("Südflügel")

1. OBERGESCHOSS (Wohnen)

Straßenseite - Weender Straße -



Ableitung der Wohnflächen, Geschossflächen, Bruttogrundflächen

1. Wohn- und Nutzflächen im EG1.1. Basis im EG: Bauzeichnung (siehe Anlage 3)
(Händische Nachbearbeitung Maßeintragungen)1.2. Basis im OG: Bauzeichnung (siehe Anlage 3)

1.3. Wohn- und Nutzflächen- Gewerbeflächenberechnungen

Berechnung der Wohn- und Gewerbeflächen

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hauptstrasse 12, 9000 Luzern, Schweiz, 46.073 Göttingen

Mietereinheit	Wohnung 1. OG
---------------	---------------

○ ၁၈၈၈ ခုနှစ် ဇူလိုင်လ ၁ ရက်နေ့

- ☐ Handwritten
- ☐ Printed
- ☐ Handwritten and Printed

உயிர் தன்மை: பின்புறத்திலுள்ள உயிர்:

☐ 07-09-08 Auftrag
☐ 06-12-08 Auftrag
☐ 05-08-08 Auftrag

ពេលវេលាសម្រាប់ការសិក្សា

☐ DIN 253

— 1785 —

11. 11. 2017

[illegible]

*Berechnungen auf Basis von verfügbaren Anzezeichnungen, Anleitungen und Einzeichnungen

[illegible]

Summe Wahltatsache	100	100
--------------------	-----	-----

Ableitung der Wohnflächen, Geschossflächen, Bruttogrundflächen**2. Ableitung der Grundflächen- Geschossflächen/ EG der einzelnen Bebauungen/ Gewerbe****2.1. Grundflächen, Geschossflächen, gerundet:**

Auf Grund der Nichtgewährung einer inneren und äußeren Inaugenscheinnahme des Bewertungsgrundstücks wird die Ableitung der Bruttogrundflächen auf Basis der Flurkarte und Befragung im Rahmen des Ortstermins vorgenommen.

Bebauungen Südseite: Gewerbe

$$\begin{aligned} 17 \times 4,5 &= 76,5 \text{ m}^2 \text{ (Grundfläche, gerundet/ gemittelt) } \times 1 \\ &\text{(eingeschossig)} \\ &= 76,5 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche} \end{aligned}$$

Bebauungen Nordseite: Gewerbe

$$\begin{aligned} 11,5 \times 5 &= 57,5 \text{ m}^2 \text{ (Grundfläche, gerundet/ gemittelt) } \times 1 \\ &\text{(eingeschossig)} \\ &= 57,5 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche} \end{aligned}$$

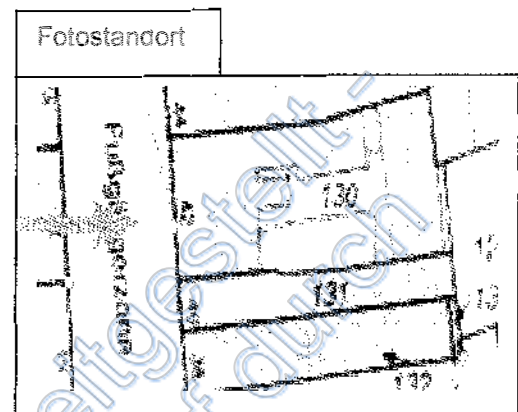
Bebauungen Ostseite/ Hinterhaus: Gewerbe

$$\begin{aligned} 17 \text{ m} \times 9 \text{ m} &= 153 \text{ m}^2 \text{ (Grundfläche, gerundet/ gemittelt) } \times 2 \\ &\text{(zweigeschossig)} \\ &= 306,0 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche} \end{aligned}$$

FOTODOKUMENTATION- beschränkte äußere Inaugenscheinnahme (aus Sicht der Einkaufszone "Weender Straße")- eine Besichtigung der Bebauungen des Innenhofes wurde nicht gewährt



Wohn- und Geschäftshaus - Ansicht Fußgängerzone



Fußgängerzone Weender Straße

FOTODOKUMENTATION- beschränkte äußere Inaugenscheinnahme (aus Sicht der Einkaufszone "Weender Straße")- eine Besichtigung der Bebauungen des Innenhofes wurde nicht gewährt



Fassadenschäden

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Mietpreisanalyse- Plausibilität des Verkehrswertes

1. Internetrecherche, aktuell zum Bewertungszeitraum

1.1. Aktuelle Marktmieten - Wohnungen / veröffentlichte Angebotsmieten- keine Bestandsmieten -

1.1.1. Engels & Völkers

Mietpreise für Häuser in Göttingen

Die Mietpreise für Häuser in Göttingen liegen aktuell bei durchschnittlich 11,2 € pro Quadratmeter.

Im Vergleich zum letzten Jahr liegt der Trend bei etwa +6,97%. Zum Vorquartal hat sich der Quadratmeterpreis um +2,68% verändert.

Entwicklung der Quadratmeterpreise für Häuser

Jahr	Preis	Änderung zum Vorjahr
2024	11,2 €/m ²	+6,97%
2023	10,47 €/m ²	+0,29%
2022	10,44 €/m ²	+3,67%
2021	10,07 €/m ²	+2,44%

Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnungen

Jahr	Preis	Änderung zum Vorjahr
2024	11,66 €/m ²	+2,64%
2023	11,36 €/m ²	-0,97%
2022	11,46 €/m ²	+7,1%

1.1.2. Immoportal

Aktueller Mietspiegel für Göttingen im Vergleich zu 2023 nach Angebotsmieten

Nettokaltmiete	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
Nach Wohnlage				
Einfach	9,97€ /m ²	9,52€ /m ²	9,47€ /m ²	-0,05 € / -0,53 %
Mittel	10,09€ /m ²	11,00€ /m ²	11,00€ /m ²	
Gut	11,97€ /m ²	12,60€ /m ²	12,99€ /m ²	+ 0,38 € / + 3,03 %
Nach Baujahr				
Bis 1969	9,53€ /m ²	10,48€ /m ²	10,50€ /m ²	+ 0,02 € / + 0,19 %
1970 - 1999	10,12€ /m ²	10,77€ /m ²	11,06€ /m ²	+ 0,30 € / + 2,74 %
2000 - 2015	11,03€ /m ²	12,27€ /m ²	12,15€ /m ²	-0,12 € / -1,00 %
Nach 2015	11,87€ /m ²	12,04€ /m ²	12,50€ /m ²	+ 0,46 € / + 3,79 %

Mietpreisanalyse- Plausibilität des Verkehrswertes**Nach Wohnungsgröße**

Bis 40m ²	11,14€ /m ²	11,82€ /m ²	12,50€ /m ²	+ 0,68 € / + 5,77 %
41m ² - 60m ²	10,00€ /m ²	10,75€ /m ²	11,00€ /m ²	+ 0,25 € / + 2,37 %
61m ² - 90m ²	9,86€ /m ²	10,53€ /m ²	10,28€ /m ²	-0,25 € / -2,35 %
Über 90m ²	10,12€ /m ²	11,18€ /m ²	11,53€ /m ²	+ 0,35 € / + 3,12 %

1.1.3. Wohnungsbörse**Mietpreisentwicklung in Göttingen**

Quelle: Statistik der Stadt Göttingen

2022	11,30 €/m ²	+ 11,32 %
2023	11,82 €/m ²	+ 11,32 %
2024	10,69 €/m ²	- 9,56 %
2021	10,82 €/m ²	+ 8,17 %

1.1.4. meine stadt

- aktuelle Mieten -

1.2. Aktuelle Marktmieten - Ladengeschäfte / veröffentlichte Angebotsmieten- keine Bestandsmieten -

Mietpreisanalyse- Plausibilität des Verkehrswertes

1.2.1. Immoscout

Ladenlokal in der FUZO Nähe Nabel mit sehr hoher Kund...

37073 Göttingen

14,92 €/m² 181 m²

1.2.1. Kleinanzeigen



§ 37073 Göttingen

18.02.2021

Interessante Laden- oder Gastrofläche am Tor zur Göttinger Innenstadt!

Objektbeschreibung Zuständig für dieses Objekt ist Schnellkontakt über Handy: ...

2.500 €**= 12,50 €/m²**200 m²**2. Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss- 2023- und Mietspiegel****2.1. Wohnungsmarkt - Gutachterausschuss**

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim 2022

Kontakt: info@gutachterausschuss-northeim.de**Mehrfamilienhäuser**

Die untersuchten Mieten beziehen sich auf Wohnungen mit mindestens 37 m² Wohnfläche. Untersucht wurden sogenannte **Nettokaltmieten** (d. h. Mieten, die keine Anteile an Betriebskosten und weiteren Nebenkosten enthalten). Diese regelmäßig anfallenden Kosten sind in den folgenden Mietwerten dementsprechend nicht enthalten.

Alle Angaben beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf Wohnungen in mittlerer Wohnlage, mit Sammelheizung, Bad und WC. Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale oder Besonderheiten bezüglich der Mikrolage müssen durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Kellerräume, Dachböden, Wasch- und Trockenräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung gehören nicht zur Wohnfläche.

Das Alter und der Sanierungszustand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudeangaben nicht durchgängig vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

Bei Verbesserungen in der Ausstattung von Wohnungen oder bei durchgreifenden (z. B. energetischen) Maßnahmen ist eine Einordnung außerhalb der Baualtersklasse des Gebäudes vorzunehmen.

Mietpreisanalyse- Plausibilität des Verkehrswertes

Mietübersicht für die Stadt Göttingen

Nettokaltmiete in €/m ²		(Mittlere Miete/Mietspanne)	
Wohnfläche		Ausstattungsmerkmale	
m ²	einfach	mittel	gehoben
gehobene Wohnlage			
40 - 80	11,00 8,00 – 12,70	11,00 8,00 – 13,00	11,00 10,70 – 13,20
81 - 120	10,90 6,30 – 12,50	10,90 7,00 – 12,50	11,80 11,20 – 13,20
über 120	10,90 7,90 – 11,70	10,90 8,00 – 12,00	11,00 8,50 – 13,00
gute bis mittlere Wohnlage			
40 - 80	10,00 6,00 – 12,80	10,00 5,10 – 14,20	10,50 6,00 – 13,00
81 - 120	10,00 5,50 – 12,30	10,00 6,50 – 12,30	10,50 7,50 – 12,20
über 120	10,00 7,50 – 11,40	10,00 7,50 – 11,70	10,50 8,60 – 11,50
einfache Wohnlage			
40 - 80	7,80 4,70 – 6,80	7,80 4,90 – 10,50	9,00 7,00 – 10,00
81 - 120	7,60 5,30 – 9,90	7,60 6,10 – 10,50	8,80 7,00 – 10,10
über 120	7,60 5,30 – 9,90	7,60 7,30 – 8,30	8,80 6,50 – 10,50

Unter der Annahme, dass die Wohnungsgrößen im Bereich 60... 80 m²Wfl. liegen und der Datenbasis 2022 ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von :

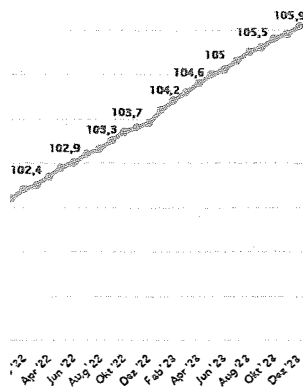
Basismieten aus 2022:
gute Wohnlage)

10,50 €/ m²Wfl (unterstellte gehobene Ausstattung,

Anpassung/ Wichtung:

- Vergleich Mietpreisindex

Mietpreisanalyse- Plausibilität des Verkehrswertes



Mietpreisindex, Deutschland rd. 1,9 %

- Vergleich Mietpreisentwicklung Immoscout

Mietpreisentwicklung Immoscout: $0,40 \text{ €/m}^2\text{Wfl} = \text{ca. } 4,8 \% \text{ Mietpreisentwicklung (Q3/ 22 zu Q3/ 23)}$

- Wichtung

+ gewichtete Mietpreisentwicklung 2022/23 $0,40 \text{ €/m}^2\text{Wfl}$

Mietpreisbasis Ertragswertermittlung: rd. $10,90 \text{ €/m}^2\text{Wfl}$

2.2. Mietspiegel Göttingen- Stand 01.05.2023-

Ortsübliche Vergleichsmiete

Mietspiegeltabelle

Mietpreisentwicklung				
	7,59	7,20	9,35	12,55
	5,45 - 9,02	6,14 - 8,42	5,99 - 12,71	10,80 - 14,49
	7,98	6,84	6,95	11,08
	6,37 - 9,59	5,59 - 8,14	5,45 - 8,39	9,77 - 12,27
	8,13	5,97	7,16	11,66
	6,36 - 9,61	4,77 - 7,18	5,66 - 8,48	10,23 - 13,31
	8,38	7,55	8,45	10,88
	6,68 - 9,14	5,85 - 8,92	6,26 - 10,56	10,65 - 11,03

Mietspiegeltabelle Stadt Göttingen 2023

Mietpreisanalyse- Plausibilität des Verkehrswertes 2.3. Gewerbemieten - Gutachterausschuss - 2023-

Die im Folgenden zusammengestellten Geschäftsraummieten (Einzelhandelsgeschäfte, Büro, Praxis, Gastronomie) für die Göttinger Innenstadt beruhen auf Einzelangaben von Eigentümern (Kaufverträge, Verkehrswertgutachten), durchgeführten Mieterhebungen und Angaben von Maklern. Die angegebenen Mieten (Spannen) spiegeln das aktuelle Niveau wider. Die Mieten beziehen sich auf Geschäftseinheiten im Erdgeschoss mit maximal einer Stufe im Eingangsbereich und über 50 % der Front als Schaufensterfläche. Zugrunde gelegt werden eine moderne, leicht variable Innenausstattung und normale Deckenhöhe. Veränderungen gegenüber den Eigenschaften des typischen Geschäftes wirken sich in der Regel auf die Miethöhe aus.

Geschäftsraummieten					
Standort	Größe		Einzelhandelslage		
			1A	1B	1C
Innenstadt	ca. 125 m ²	Minimum	23,- €/m ²	18,- €/m ²	9,- €/m ²
		Mittelwert	52,- €/m ²	29,- €/m ²	17,- €/m ²
		Maximum	82,- €/m ²	49,- €/m ²	30,- €/m ²
Standort	Größe		Innenstadt, außerhalb der Einzelhandelslagen		Außerhalb der Kernstadt, Stadtteile
weitere Lagen (keine Einkaufszentren)	50 m ² bis 150 m ²	von/bis	8,- €/m ² bis 15,- €/m ²		5,- €/m ² bis 15,- €/m ²
	größer 150 m ²	von/bis	7,- €/m ² bis 15,- €/m ²		5,- €/m ² bis 12,- €/m ²

Basis:

Bodenrichtwertniveau:
420 €/m² bis 2.000 €/m²

Größe – Einzelhandelsgeschäfte:
24 m² bis 460 m² Verkaufsfläche

die für die
Städte

der für die
Städte

Mieten für Büro-/Praxissräume			
Lage	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittlere Nutzfläche	Nettokaltmiete in €/m ² Nutzfläche Mittlere Miete bzw. Mietspanne
Stadt Göttingen (Büro, Praxis)	680 €/m ²	134 m ²	10,90 €/m ² (4,10 €/m ² bis 23,40 €/m ²)

Mietpreisanalyse- Plausibilität des Verkehrswertes

3. Fazit

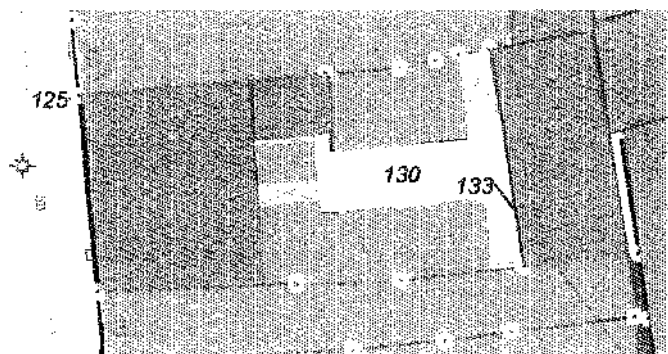
3.1. Plausibilität des Wertermittlungsergebnisses

Unter Betrachtung dieser Aspekte wird die Vergleichsmiete des Immobilienmarktberichtes in der Ertragswertberechnung , ggf. ergänzend unter Einbeziehung der Internetrecherche, gewichtet.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 7

Denkmalschutz (Auskunft der Behörde)



rot: Baudenkmal, hellrot: Baukulturensemble Innenstadt, gelb: Nichtdenkmal

Sehr geehrte

die Gebäude auf dem Grundstück Weender Straße 42 stehen als Teile einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3.3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unter Schutz.

Das gesamte Grundstück ist Teil des Baukulturensembles Innenstadt von Göttingen. Teile der Anbauten und Seitenflügel sind Nichtdenkmale innerhalb der Gruppe. Äußere Maßnahmen sind genehmigungspflichtig nach dem Umgebungsschutz (§8 NDSchG).

Sämtliche Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild der Gebäude, wie Außenwände, Fenster und Außentüren, Dach, Farbfassungen etc. sowie konstruktive Eingriffe, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 10 NDSchG.

Konkrete Auflagen oder Bedingungen werden immer anhand von konkreten Maßnahmen festgelegt.

Zur Übersicht schicke ich Ihnen einen Kartenausschnitt aus Denkmaldatenbank mit farblicher Kennzeichnung der Gebäude:

rot: Baudenkmal, hellrot: Baukulturensemble Innenstadt, gelb: Nichtdenkmal