

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!**

Geschäftsnummer: 1 K 3/24



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit einem
Mehrfamilien-Wohnhaus (8 WE)
bebaute Grundstück

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

Straße: Bahnhofstraße 8
Ort: 37434 Gieboldehausen
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Duderstadt
Hinterstraße 33
37115 Duderstadt



Amtsgericht: Duderstadt

Gemarkung: Gieboldehausen

Blatt: 4336

Flur: 8

Flurstück(e): 81/1

Stichtag: 25.10.2024

Verkehrswert: 334.000,00 €

Amtsgericht Duderstadt

15. Nov. 2024

Das Wertgutachten umfasst 21 Seiten und 18 Seiten Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

.....fach.....Bd.....Heft
.....Anl.....EUR Scheck

Inhaltsangabe		
	Gliederung	Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Mehrfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Flächenberechnungen	14
4.3.	Bodenwertermittlung	15
4.4.	Ertragswertermittlung	16
4.4.1.	Mieten / Gebäuderohrerträge	17
4.4.2.	Ermittlung des Ertragswertes des Mehrfamilienhauses	18
4.4.3.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
5.0.	Verkehrswertermittlung	21

Anlagen (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Lageplan, Pläne, Fotos)

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 37434 Ort: Gieboldehausen Straße: Bahnhofstraße 8
Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus (8 WE) Auftraggeber: AG Duderstadt AZ: 1 K 3/24

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Gieboldehausen Flur: 8 Flurstück: 81/1

Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: ja, siehe separates Schreiben
Insolvenzverwalter: kein
Verwalter nach § 26 WEG: kein
Mieter / Pächter: ja, siehe separates Schreiben

Bodenwert: 39.000 € **Fläche:** 847 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 81/1 - Bauland	46,00	847	beitragsfrei	Bauland
2.				

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [1] **	Erschließungszustand *	Zustand und Entwicklung *
☐ WS Siedlungsgebiet ☐ WR reines Wohngebiet ☐ WA allgemeines Wohngebiet ☐ WB besonderes Wohngebiet ☐ MD Dorfgebiet ☒ MI Mischgebiet ☐ MK Kerngebiet ☐ GE Gewerbegebiet ☐ GI Industriegebiet ☐ SO Sondergebiet	☐ nicht ausgewiesen ☐ Denkmalschutz ☐ Flächennutzungsplan ☐ B-Plan Entwurf ☐ rechtsverbindlicher B-Plan ☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan ☐ Gebiet nach § 33 BauGB ☒ Gebiet nach § 34 BauGB ☐ Gebiet nach § 35 BauGB ☐ Sanierungsgebiet ☐ städtebaulicher Entwicklungsbereich	☐ Wohnnutzung ☐ EFH / ZFH offene Bebauung ☐ Reihenhaushaus ☐ Mehrfamilienhaus ☐ Eigentumswohnung ☐ gemischt genutztes Gebäude ☐ Dienstleistung ☐ gewerbliche Nutzung ☐ Garagen / Carport ☐ Produktionsgebäude ☐ sonstige Gebäude	☒ beitragsfrei ☐ pflichtig ☐ abgegolten/historische Str./ortsüblich erschlossen ☐ teilweise gezahlt ☐ nicht feststellbar	☒ Bauland ☐ Rohbauland ☐ Bauerwartungsland ☐ besonders (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen ☐ reine land- oder forstwirtschaftliche Flächen ☐ Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Mehrfamilienhaus	~ 564,96			2,68 - 5,99	~ 20.000	~ 35
2.						
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: 1962/1963 bzw. 1989/1990 **Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre **Restnutzungsdauer:** 30 Jahre
Jahresrohertrag: 29.702 € **Bewirtschaftungskosten:** 11.198 € **Jahresreinertrag:** 18.504 €
Liegenschaftszins: 3,5 % **Barwertfaktor:** 18,39

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / nutzungsbed. Verschleißerscheinungen): ~ 20.000 €

Sachwert (marktangep.): - € **Jahresrohertragsfaktor:** 11,2

Ertragswert: 334.000,00 € **Jahresreinertragsfaktor:** 18,1

Verkehrswert: 334.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 25.10.2024

* Zutreffendes ankreuzen

** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Duderstadt
Hinterstraße 33
37115 Duderstadt

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 37434 Gieboldehausen
Straße: Bahnhofstraße 8
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Duderstadt
Gemarkung: Gieboldehausen
Grundbuchblatt: 4336

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 2	5	81/1	GF	847 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Mehrfamilien-Wohnhaus mit 8 WE, Doppelcarport;
der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 25.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 25.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz
[Geschäfts-Nr. 1 K 3/24] vom 13.08.2024,
Grundbuchauszug (auszugsweise),
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 22.08.2024,
Grundrisse des Wohnhauses,
eigene Ortsbesichtigung am 25.10.2024

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.

Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:	Gieboldehausen ist Mitgliedsgemeinde und Sitz der Samtgemeinde Gieboldehausen im Landkreis Göttingen mit etwa 4.000 Einwohnern. Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs-, Sozial- und Dienstleistungseinrichtungen (Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätte) sind im Ort vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist vorhanden. Die nächsten Bahnstationen befinden sich in Wulften, ca. 8,5 km entfernt bzw. in Herzberg, etwa 11,5 km entfernt. Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Bundesstraßen B 27 und B 247 gegeben, die direkt durch den Ort führen. Die Kreisstadt Göttingen ist ca. 26 km entfernt - hier besteht auch Anbindung an das Autobahnnetz (BAB A 7). Duderstadt ist ca. 15 km entfernt. Die Autobahn A 38 ist ca. 30 km in südlicher Richtung entfernt.
Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Bereich von Gieboldehausen an einer Seitenstraße; die Gemeindeverwaltung ist ca. 450 m entfernt. Das Grundstück grenzt südseitig an eine öffentliche Straße „Bahnhofstraße“. In den anderen Richtungen schließen sich bebaute Wohngrundstücke an.
Lageskizze: (unmaßstäblich)	
Wohnlage:	Das Grundstück hat eine mittlere Wohnlage.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Das umgebende Gebiet ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Die Bauweise ist offen, meist ein- und zweigeschossig.
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.

Grundstücksgestalt und -form:	Das Flurstück ist etwa rechteckförmig geschnitten. Straßenfrontlänge (südseitig): ca. 21 m mittlere Grundstückstiefe (Süd-Nord-Richtung): ca. 40 m
	Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnittes als Baugrundstück geeignet.
	Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Straße ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind beidseitig vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgte in den öffentlichen Straßenkanal. Erdgas- und Telefonanschluss sind vorhanden.
- beitrags- und abgaben-rechtliche Situation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen und wurde nicht weiter untersucht.
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung des Wohngebäudes.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus mit 8 WE und einem Doppelcarport bebaut.
	Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche.
	Zum inneren Grundstücksbereich besteht Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück teilweise vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 7,0 % (Stand Oktober 2024) auf einem erhöhten Niveau und damit über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 5,8 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.
	Ursache hierfür sind die teilweise mäßige verkehrstechnische Anbindung, eine teilweise Entindustrialisierung in der Vergangenheit und der starke Rückgang in den Hauptarbeitszweigen Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels / Pensionen). Auch deshalb ist die Bevölkerungszahl in der Region vorrangig durch Abwanderung gesunken.

Wirtschaftliche Lage:	Der Landkreis Göttingen weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Niedersachsen. Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Göttingen mit 92,4 (Stand 2024) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 96,5.
Bevölkerungsentwicklung:	Nach Rücksprache mit dem Landkreis Göttingen und nach Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in der Region in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 20 %. Nach aktuellen Prognosen (z.B. des BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung - oder Institut für Bevölkerung und Entwicklung Berlin) ist die demographische Entwicklung in der Region von einer weiteren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.
Immobilienmarkt:	Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem teilweisen Leerstand an Wohnimmobilien geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2011 / 2012 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang und schwache Wirtschaftskraft) stark gesunken, wobei in den letzten Jahren ein Ansteigen der Preise festzustellen war. Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der aktuell sehr hohen Baufinanzierungszinsen ist seit ca. Mitte 2022 eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine Eintragungen. Die Bewertung erfolgt im lastenfreien Zustand. Die eventuell in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft aus Baulastenverzeichnis vom 28.08.2024 ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Derzeit sind alle 8 Wohnungen im Objekt vermietet. Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung sowie nach Recherchen des Sachverständigen beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.

Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne). Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im Flächennutzungsplan von Gieboldehausen ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Mischbaufläche dargestellt.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Mehrfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	zwei aneinandergebaute Wohnhäuser bestehend aus: - Vorderhaus: unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, - Hinterhaus: unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit in zwei Ebenen ausgebautem Dachgeschoss,
Konstruktionsart:	Mauerwerksbauweise,
Nutzung:	Vorderhaus: 3 Wohnungen; Hinterhaus: 5 Wohnungen,
Baujahr/Alter:	das Vorderhaus wurde ca. 1962/63 errichtet, das Hinterhaus wurde ca. 1989/90 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,

Decken:	
Keller:	massive Decken,
Geschosse:	massive Decken,
Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalken-/Pfettendach aus Holzsparren,
Dachform:	steile Satteldächer,
Dacheindeckung:	Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Klinkermauerwerk,
Innenwandflächen:	
Treppenraum:	Putz und Anstrich,
Flure:	Putz, Raufasertapete / Anstrich bzw. Tapete,
Wohnräume:	Putz und Tapete bzw. Raufasertapete / Anstrich,
Küchen:	Putz und Tapete bzw. Raufasertapete / Anstrich, Nassstrecke mit Fliesenspiegel,
Bäder:	Sockelbereich Fliesen bzw. raumhoch Fliesen,
Keller:	einfacher Putz mit Anstrich, teilweise ohne Putz bzw. nur Anstrich,
Deckenflächen:	
Treppenraum:	Putz und Anstrich,
Flure:	Gk-Platten, Raufasertapete / Anstrich bzw. Betondecke und Tapete, teilweise Styroporplatten bzw. Holzverkleidung,
Wohnräume:	Styroporplatten bzw. Putz / Gk-Platten und Anstrich bzw. Raufasertapete / Anstrich,
Küchen:	Styroporplatten bzw. Holzverkleidung bzw. Putz / Anstrich,
Bäder:	Paneelverkleidung bzw. Gk-Platten / Putz und Anstrich bzw. Styroporplatten, teilweise Holzverkleidung,
Keller:	Betondecke und Anstrich,
Fußböden:	
Treppenraum:	Werksteinplatten,
Flure:	Fußbodenfliesen bzw. Estrich und Textil-Belag,
Wohnräume:	Laminat bzw. Estrich und einfacher PVC- bzw. Textil-Belag,
Küchen:	Laminat bzw. Fußbodenfliesen bzw. Estrich und Textil-Belag,
Bäder:	einfache Fußbodenfliesen bzw. Estrich und PVC-Belag,
Keller:	Betonfußböden, teilweise mit einfacher Beschichtung,
Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden bzw. einfache Kunststofffenster; Dachflächenfenster,
Keller:	einfache Stahlrahmenfenster mit Vergitterung,
Türen:	
Hauseingänge:	einfache Aluminium- bzw. Holztüren mit Lichtausschnitt, eine Aluminiumtür mit Lichtausschnitt und verglastem Seiten- teil sowie integrierter Briefkastenanlage,
Innentüren:	Wohnungseingangstüren: einfache glatte Holztüren,
Keller:	einfache glatte Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, einfache Holzbrettertüren bzw. Stahlblechtüren,
Treppen:	
Differenzstufen:	Differenzstufen aus Agglomarmor,
Geschoßstuppe:	massive Stahlbetontreppenstufen mit Werksteinplatten, zweiläufig mit Zwischenpodest, seitliches Stahlgeländer,
Dachboden:	Zugang über ausklappbare Bodentreppe (Vorderhaus),
Keller:	massive Treppen,

Heizung:	
Heizungsart:	Vorderhaus: Einzelöfen / Öl, Hinterhaus: Warmwasser-Zentralheizung, Heiztherme / Erdgas, separater Warmwasserspeicher,
Heizflächen:	Plattenheizkörper,
Heizleitungen:	Kupferrohr- bzw. Kunststoffleitungen,
Schornsteine:	gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	überwiegend mittlere Grundausrüstung, im KG tlw. alte Aufputzinstallation, separate Messeinrichtungen je WE,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist in allen Geschossen vorhanden, separate Messeinrichtungen je WE,
Einrichtungen:	Badewannen, Waschbecken, WC-Becken, WM-Anschluss,
Standard:	einfache sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	dezentral über Elektroboiler bzw. Elektrodurchlauferhitzer,
besondere Bauteile:	
Eingangsüberdachung:	Eingangsüberdachung an der Südseite des Vorderhauses,
Dachaufbauten:	pulldachförmige Dachaufbauten auf dem Vorderhausen und auf dem Hinterhaus,
Balkone:	Betonfußboden bzw. Fußbodenfliesen, einfache Stahlbrüstung, teilweise mit Füllung,
besondere Betriebseinrichtungen:	keine,
Raumbeschreibung:	
KG:	h ~ 2,00 - 2,05 m - Vorderhaus: Kellerräume / Mieterkeller, Waschküche, Hausanschlussräume, Öltankraum,
	h ~ 2,05 - 2,10 m - Hinterhaus: Mieterkeller, Technikräume, Trockenraum, Heizraum,
EG:	h ~ 2,40 m - Vorderhaus - Treppenraum: - eine <u>nicht</u> abgeschlossene Wohnung mit: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken), Abstellraum,
	h ~ 2,65 m - Hinterhaus - Treppenraum: - zwei abgeschlossene Wohnungen mit je: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken, WM-Anschluss),
OG:	h ~ 2,50 m - Vorderhaus - Treppenraum: - eine <u>nicht</u> abgeschlossene Wohnung mit: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken),
DG:	h ~ 2,40 m - Vorderhaus - Treppenraum: - eine <u>nicht</u> abgeschlossene Wohnung mit: Flur, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum,
	h ~ 2,05 m Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken, WM-Anschluss),
1. DG:	h ~ 2,40 m - Hinterhaus - Treppenraum, - zwei abgeschlossene Wohnungen mit je: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken, WM-Anschluss),

2. DG: h ~ 2,40 m

- Hinterhaus:
- eine abgeschlossene Wohnung mit: Flur, Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken), kleiner Abstellraum,

Dach - Vorderhaus:

- nicht ausgebauter Spitzboden - Zugang nicht möglich,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten:

Das Gebäude hat im Bereich des Vorderhauses entsprechend des Baujahres eine relativ einfache Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern / gefangenen Räumen. Die 3 Wohnungen im Vorderhaus sind nicht in sich abgeschlossen, die Bäder liegen außerhalb der Wohnungen. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss haben jeweils einen kleinen Balkon in westlicher Richtung.

Die Wohnungen im Hinterhaus haben zweckmäßige Grundrisse - diese Wohnungen sind in sich abgeschlossen; Balkone sind nicht vorhanden. Die Geschosstreppe zum Dachgeschoss hat eine sehr geringe Durchgangshöhe.

Bauausführung:

Das Gebäude wurde in einfacher - mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet.

Belichtung/Besonnung:

Überwiegend normal. Die Bäder in den Wohnungen sind innenliegend - ohne Fenster, tlw. mit mechanischer Lüftung.

Modernisierungen:

Folgende wesentliche Modernisierungen wurden durchgeführt:
- ca. 1985 - 1990: teilweise Kunststofffenster in Vorderhaus,
- ca. 1990: teilweise Dachflächenfenster,
- ca. 2015: Kunststofffenster im Treppenraum Vorderhaus,

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Energieeffizienz /
energetische Beschaffenheit:

Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz). Insbesondere im Bereich der Außenwände und der Decken über dem Keller ist nur eine unzureichende Wärmedämmqualität vorhanden.

Bauschäden/Baumängel:

Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:
- Fassade: Klinkermauerwerk teilweise nicht fertig verfugt,
- Keller: Wände tlw. mit Feuchte- / Putzschäden, Fußboden teilweise oberflächlich schadhaft / gerissen, Kellertüren verschlissen und mit Kantenabplatzungen,
- Wände: Wandfliesen in den Bädern teilweise schadhaft, Fliesenspiegel mit Bohrlöchern, Wände im OG teilweise mit Rissbildung,
- Decken: Styroporplatten teilweise abgefallen, Deckenputz teilweise mit Rissbildung,
- Fußböden: Laminat mit offenen Fugen / Kantenabplatzungen, Fußbodenfliesen tlw. gerissen, Textilbeläge tlw. abgewohnt,
- Kunststofffenster: teilweise nicht funktionstüchtig,
- Geschosstreppe: Stufen tlw. schadhaft, Kantenabplatzungen,
- Innentüren: mit Kantenabplatzungen bzw. tlw. verschlissen,
- Balkon: Stahlbrüstung teilweise schadhaft,
- Wohnungen: teilweise mit nutzungsbedingten Verschleißerscheinungen, malermäßige Instandsetzung erforderlich,
- Wohnungen im Vorderhaus EG und OG: Innenausbau vernachlässigt und verschlissen,

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht teilweise ein Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz), - teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,
Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten. Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können. Unter Berücksichtigung des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 30 Jahre geschätzt (gewichtet Vorder- und Hinterhaus).
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet. In den vergangenen ca. 10 - 20 Jahren wurden nur geringfügig Modernisierungen durchgeführt. Das Gebäude befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Schäden / Mängel und nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden nicht in vollem Umfang erfüllt. Unter Berücksichtigung - der Lagemerkmale und des Bauzustandes des Objektes sowie - der derzeit am örtlichen Immobilienmarkt mäßigen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonstige Gebäude:	Doppelcarport: Holzbauweise, Holzkonstruktion, Holzsparren mit Vollschalung und Pappabdichtung,
Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Erdgas, Telefon,
Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Ortbeton (erheblich schadhaft),

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag,
- [3] **Sprenghorff, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig,
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag,
- [5] **Der Immobilienbewerter:** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstreppen, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw.. Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines Mehrfamilienhauses, die nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig nach dem Ertragswertverfahren durchzuführen ist.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Vorderhaus	9,70 m	x	8,55 m	=	82,94 m ²
+ Zwischenbau	8,30 m	x	1,95 m	=	16,19 m ²
Hinterhaus	15,55 m	x	11,15 m	=	173,38 m ²
					272,51 m ²
gerundet					273,00 m ²

Anmerkung: Doppelcarport und befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

273,00 m ²	/	847,00 m ²	=	0,32
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschoszahl:

Vorderhaus	82,94 m ²	x	3	=	248,82 m ²
+ Zwischenbau	16,19 m ²	x	3	=	48,57 m ²
Hinterhaus	173,38 m ²	x	2	=	346,76 m ²
					644,15 m ²
gerundet					644,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

644,00 m ² / 847,00 m ²	=	0,76
---	---	------

Wohnflächen: (nach der vorliegenden Mieterliste des Zwangsverwalters und Plausibilitätskontrolle durch den Sachverständigen vor Ort)

Nr.	WE / NE	
1.	Vorderhaus - Wohnung EG	~ 86,39 m ²
2.	Vorderhaus - Wohnung OG	~ 92,51 m ²
3.	Vorderhaus - Wohnung DG	~ 75,08 m ²
4.	Hinterhaus - Wohnung EG links	~ 66,96 m ²
5.	Hinterhaus - Wohnung EG rechts	~ 68,31 m ²
6.	Hinterhaus - Wohnung 1.DG links	~ 62,33 m ²
7.	Hinterhaus - Wohnung 1.DG rechts	~ 59,12 m ²
8.	Hinterhaus - Wohnung 2.DG	~ 54,26 m ²
Summe Wohnfläche		~ 564,96 m²

4.3. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage,
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim, Katasteramt Göttingen, hat für dieses Gebiet von Gieboldehausen zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 5504954: - 46,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Mischgebiet (EFH / ZFH)
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand:	-	Beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	keine Angabe
Bauweise:	-	keine Angabe
Grundstücksfläche:	-	keine Angabe
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungstichtag	-	25.10.2024
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (8 WE) und einem Doppelcarport
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	drei / zwei
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	847 m ²
Grundstückstiefe:	-	ca. 40 m

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wert beeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 46,00 €/m² für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Stichtag des angeführten Bodenwertes sind keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreinsniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar. Der Bodenwert wird somit ohne Anpassung in Ansatz gebracht.

Flurstück 81/1 - Bauland:	847,00 m ² x 46,00 € pro m ² =	38.962,00 €
Bodenwert gerundet:		39.000,00 €

4.4. Ertragswertermittlung

Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert des Grundstückes wird aus der Kenntnis der aus der Vermietung bzw. der Verpachtung der Gebäude nachhaltig erzielbaren Roh- und Reinerträge ermittelt. Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert.

Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude bzw. baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstückes. Der Reinertrag ist der Überschuss des Rohertrages über die Bewirtschaftungskosten.

4.4.1. Mieten / Gebäuderohrerträge

Nach Angabe des Zwangsverwalters besteht zum Bewertungsstichtag 25.10.2024 folgende Mietsituation:

	Nutzung	Wohnfläche [m ²]	Miete [€/m ²]	monatliche Netto- kaltmiete [€]
1.	Vorderhaus - Wohnung EG	~ 86,39	~ 2,93	253,00
2.	Vorderhaus - Wohnung OG	~ 92,51	~ 2,80	258,75
3.	Vorderhaus - Wohnung DG	~ 75,08	~ 2,68	201,25
4.	Hinterhaus - Wohnung EG links	~ 66,96	~ 5,67	379,50
5.	Hinterhaus - Wohnung EG rechts	~ 68,31	~ 5,42	370,30
6.	Hinterhaus - Wohnung 1.DG links	~ 62,33	~ 5,94	370,00
7.	Hinterhaus - Wohnung 1.DG rechts	~ 59,12	~ 5,37	317,40
8.	Hinterhaus - Wohnung 2.DG	~ 54,26	~ 5,99	325,00
Wohnfläche		~ 564,96		
Gebäuderohrertrag:				2.475,20

Anmerkung: der Mieter der Wohnung im DG des Vorderhauses nutzt den Doppelcarport

Überprüfung der Mieten auf Marktüblichkeit:

Ein qualifizierter Mietspiegel für Gieboldehausen oder angrenzende, vergleichbare Städte wurde bisher noch nicht erstellt.

Im IVD-Preisspiegel Nord 2022 sind für Gieboldehausen keine Mieten aufgeführt.

Die im IVD-Preisspiegel Nord 2022 für die Kreisstadt Göttingen aufgeführten Mieten in Bestandsobjekten liegen zwischen 8,50 €/m² und 13,00 €/m², sind für das Bewertungsobjekt jedoch nicht geeignet.

Für die benachbarten Städte Osterode a.H. und Bad Lauterberg a.H. sowie den Landkreis Göttingen werden im IVD-Preisspiegel folgende Mieten (Bestandsmieten in Mehrfamilienhäusern) genannt:

	Osterode a.H.	Bad Lauterberg a.H.	Landkreis Göttingen
- einfacher Wohnwert:	4,50 €/m ²	4,50 €/m ²	4,50 €/m ²
- mittlerer Wohnwert:	5,50 €/m ²	5,50 €/m ²	5,50 €/m ²
- guter Wohnwert:	6,00 €/m ²	6,80 €/m ²	7,50 €/m ²
- sehr guter Wohnwert:	7,00 €/m ²	9,00 €/m ²	9,50 €/m ²

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 2024 sind für Wohnungen in Gieboldehausen folgende Mieten genannt:

Mietübersicht für den Altkreis Göttingen			
Nettokaltmiete in €/m ²	(Mittlere Miete/Mietspanne)		
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale		
m ²	einfach	mittel	gehoben
Adelebsen, Ebergötzen, Gieboldehausen, Gimte, Hann. Münden, Hedemünden, Landwehrhagen, sonstiger Raum Göttingen (bis ca. 10 km von Göttingen)			
40 - 80	5,90 3,50 – 8,50	6,40 3,70 – 9,00	6,80 4,80 – 7,50
81 - 120	5,80 3,50 – 8,00	6,20 3,80 – 8,00	6,60 5,80 – 8,80
über 120	5,80 3,50 – 8,00	6,20 3,50 – 8,00	6,60 6,20 – 6,80

Nach Rücksprache mit örtlichen Immobilienmaklern und Hausverwaltern liegen die marktüblich erzielbaren Mieten für Wohnungen mit einem einfachen – mittleren Ausstattungsstandard in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in einer Spanne von ca. 3,50 - 6,50 €/m².

Fazit:

Die im Vorderhaus gezahlten Mieten liegen in einer Spanne von ca. 2,68 €/m² und 2,93 €/m². Unter Berücksichtigung der nicht zeitgemäßen Heizung (Ölöfen), der nicht abgeschlossenen Wohnungen (Bäder außerhalb der Wohneinheit) und des teilweise vernachlässigten und verschlissenen Zustand der Wohnungen im EG und OG liegen die aktuellen Mieten im marktüblich erzielbaren Rahmen.

Die im Hinterhaus gezahlten Mieten liegen in einer Spanne von ca. 5,37 €/m² und 5,99 €/m². Die Wohnungen im Hinterhaus haben Zentralheizung, keinen Balkon und befinden sich überwiegend noch im Zustand der Errichtung 1989/1990; die aktuellen Mieten werden unter Berücksichtigung der o.a. Literaturangaben, eigenen Marktbeobachtungen sowie Recherchen bei örtlichen Immobilienmaklern / Hausverwaltern als marktüblich begutachtet.

4.4.2. Ermittlung des Ertragswertes des Mehrfamilienhauses

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss wurde für Mehrfamilienhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszins von 3,00 % mit einer Standardabweichung von $\pm 1,8$ veröffentlicht. Bezugszeitpunkt der Auswertung ist der 01.01.2024.

Bei dem Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung

- der strukturellen Merkmale (Lagemerkmale, Infrastruktur, Kaufkraft, etc.) und
- der aktuellen Angebots-/Nachfragesituation nach Mehrfamilienhäusern am örtlichen Grundstücksmarkt

ein Liegenschaftszins von 3,5 % begutachtet.

Für das Objekt beträgt der für die Kapitalisierung anzusetzende Barwertfaktor 18,39 bei einem Liegenschaftszins von 3,5 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Die jährlich das Objekt belastenden Bewirtschaftungskosten umfassen nach § 32 ImmoWertV die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis, die Instandhaltungskosten und die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Gebäude aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten.

Sie umfassen sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Kosten für Erneuerung einzelner baulicher Teile (z.B. einzelne Dachziegel, Heizungseinrichtungen, Fassaden, Fensterrahmen einschl. Verglasung).

Darüber hinaus gehende Schäden und Mängel sind als besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen, die nach allgemeinen Erfahrungen aus der Fachliteratur pauschal angesetzt werden.

Einzelangaben über die jährlich anfallenden Bewirtschaftungskosten sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Sie werden deshalb in Anlehnung an die Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) wie folgt angesetzt:

Jahresrohertrag:	29.702,40 €	Anteil vom Rohertrag in %
Verwaltungskosten:	351,00 € / WE (Ansatz für Wohnnutzung)	
	8 WE x 351,00 € = 2.808,00 €	9,45
Instandhaltungskosten:	13,80 €/m ² (Ansatz für Wohnnutzung)	
	564,96 m ² x 13,80 € / m ² = 7.796,45 €	26,25
Mietausfallwagnis:	2,00 % (Ansatz für Wohnnutzung)	
	29.702,40 € x 2,00 % = 594,05 €	2,00
Summe Bewirtschaftungskosten	= 11.198,50 €	37,70

Jahresrohertrag	2.475,20 €	x	12	=	29.702,40 €
- Bewirtschaftungskosten				=	- 11.198,50 €
nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag				=	18.503,90 €
Anrechenbarer Bodenwert	39.000,00 €				
Liegenschaftszins	3,50 %				
- Bodenwertverzinsungsbetrag				=	1.365,00 €
jährlicher Reinertrag des Gebäudes				=	17.138,90 €
Barwertfaktor	18,39				
Ertragswert				=	315.184,37 €
zuzüglich Bodenwert				=	39.000,00 €
vorläufiger Ertragswert					354.184,37 €
vorläufiger Grundstücksertragswert gerundet:				=	354.200,00 €

4.4.3. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 7 und 8 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt beim Ertragswertverfahren durch die Verwendung markt- und nutzungsüblicher Liegenschaftszinssätze, Mieten und der Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes.

Nach Beurteilung des Sachverständigen ist daher keine gesonderte, d.h. weitere Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes erforderlich.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden eingeschätzt:

Mehrfamilien-Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau: in Anlehnung an das Fachbuch:
 Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:

Ansatz: ca. 35 €/m² Wohnfläche

vorläufiger Ertragswert					354.200,00 €
- Berücksichtigung des Instandsetzungsrückstaus Wohnhaus					
564,96 m² Wohnfläche	x	35,00 €	/	m²	= - 19.773,60 €
Ertragswert:					334.426,40 €
Ertragswert gerundet:				=	334.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde unter Annahme einer Nutzung als Mehrfamilien-Wohnhaus und unter Einbeziehung des gegebenen Planungsrechts ermittelt.

Beim Bewertungsobjekt ist dem Ertragswertverfahren den Vorzug zu geben, denn der Ertragswert wird maßgeblich von der freien Disponierbarkeit des Objektes am Grundstücksmarkt und von den marktüblich erzielbaren Reinerträgen bestimmt.

Bei einem Verkauf ist nicht der Substanzwert ausschlaggebend, sondern in erster Linie spielen bei solchen Objekten Renditeüberlegungen und wirtschaftliche Nutzungen eine entscheidende Rolle. Ein unternehmerisch tätiger Eigentümer muss daran interessiert sein, eine möglichst hohe Rendite aus seinem eingesetzten Kapital zu erzielen.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes

334.000,00 €

Euro (i.W.)

- dreihundertvierunddreißigtausend

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 25.10.2024 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 13.11.2024


Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

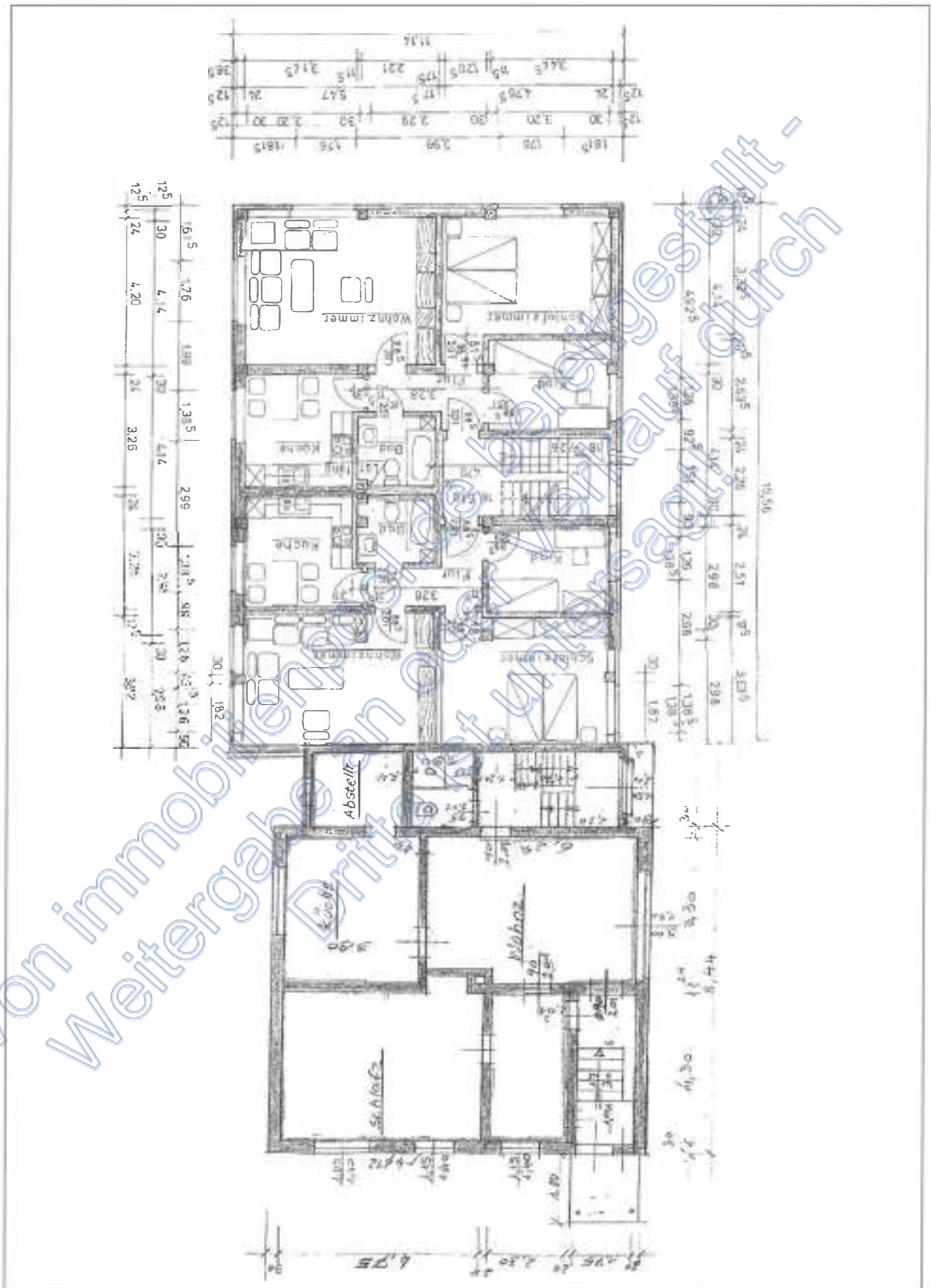
Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

The floor plan shows a rectangular building layout with the following features and dimensions:

- Overall Dimensions:**
 - Width: 15.56 m (divided into 4.20, 2.1, 1.50, 2.1, 2.26, 2.4, 2.45, 7.5, 3.63)
 - Depth: 36.5 m (divided into 4.20, 2.1, 3.20, 1.5, 3.0, 2.05, 1.75, 3.82)
- Rooms and Areas:**
 - Keller 1:** Located in the upper right section.
 - Keller 2:** Located in the upper middle section.
 - Keller 3:** Located in the upper left section.
 - Keller 4:** Located in the middle left section.
 - Keller 5:** Located in the middle right section.
 - Keller 6:** Located in the lower left section, containing a staircase.
 - zur best. Wohnung:** Located in the lower middle section.
 - Kellerräume:** Located in the lower right section.
- Dimensions and Measurements:**
 - Room widths: 4.20, 2.1, 1.50, 2.1, 2.26, 2.4, 2.45, 7.5, 3.63.
 - Room depths: 4.20, 2.1, 3.20, 1.5, 3.0, 2.05, 1.75, 3.82.
 - Staircase width: 1.20 m.
 - Door widths: 0.80, 0.90, 1.00, 1.10, 1.20, 1.30, 1.40, 1.50, 1.60, 1.70, 1.80, 1.90, 2.00, 2.10, 2.20, 2.30, 2.40, 2.50, 2.60, 2.70, 2.80, 2.90, 3.00, 3.10, 3.20, 3.30, 3.40, 3.50, 3.60, 3.70, 3.80, 3.90, 4.00, 4.10, 4.20, 4.30, 4.40, 4.50, 4.60, 4.70, 4.80, 4.90, 5.00, 5.10, 5.20, 5.30, 5.40, 5.50, 5.60, 5.70, 5.80, 5.90, 6.00, 6.10, 6.20, 6.30, 6.40, 6.50, 6.60, 6.70, 6.80, 6.90, 7.00, 7.10, 7.20, 7.30, 7.40, 7.50, 7.60, 7.70, 7.80, 7.90, 8.00, 8.10, 8.20, 8.30, 8.40, 8.50, 8.60, 8.70, 8.80, 8.90, 9.00, 9.10, 9.20, 9.30, 9.40, 9.50, 9.60, 9.70, 9.80, 9.90, 10.00, 10.10, 10.20, 10.30, 10.40, 10.50, 10.60, 10.70, 10.80, 10.90, 11.00, 11.10, 11.20, 11.30, 11.40, 11.50, 11.60, 11.70, 11.80, 11.90, 12.00, 12.10, 12.20, 12.30, 12.40, 12.50, 12.60, 12.70, 12.80, 12.90, 13.00, 13.10, 13.20, 13.30, 13.40, 13.50, 13.60, 13.70, 13.80, 13.90, 14.00, 14.10, 14.20, 14.30, 14.40, 14.50, 14.60, 14.70, 14.80, 14.90, 15.00, 15.10, 15.20, 15.30, 15.40, 15.50, 15.60, 15.70, 15.80, 15.90, 16.00, 16.10, 16.20, 16.30, 16.40, 16.50, 16.60, 16.70, 16.80, 16.90, 17.00, 17.10, 17.20, 17.30, 17.40, 17.50, 17.60, 17.70, 17.80, 17.90, 18.00, 18.10, 18.20, 18.30, 18.40, 18.50, 18.60, 18.70, 18.80, 18.90, 19.00, 19.10, 19.20, 19.30, 19.40, 19.50, 19.60, 19.70, 19.80, 19.90, 20.00, 20.10, 20.20, 20.30, 20.40, 20.50, 20.60, 20.70, 20.80, 20.90, 21.00, 21.10, 21.20, 21.30, 21.40, 21.50, 21.60, 21.70, 21.80, 21.90, 22.00, 22.10, 22.20, 22.30, 22.40, 22.50, 22.60, 22.70, 22.80, 22.90, 23.00, 23.10, 23.20, 23.30, 23.40, 23.50, 23.60, 23.70, 23.80, 23.90, 24.00, 24.10, 24.20, 24.30, 24.40, 24.50, 24.60, 24.70, 24.80, 24.90, 25.00, 25.10, 25.20, 25.30, 25.40, 25.50, 25.60, 25.70, 25.80, 25.90, 26.00, 26.10, 26.20, 26.30, 26.40, 26.50, 26.60, 26.70, 26.80, 26.90, 27.00, 27.10, 27.20, 27.30, 27.40, 27.50, 27.60, 27.70, 27.80, 27.90, 28.00, 28.10, 28.20, 28.30, 28.40, 28.50, 28.60, 28.70, 28.80, 28.90, 29.00, 29.10, 29.20, 29.30, 29.40, 29.50, 29.60, 29.70, 29.80, 29.90, 30.00, 30.10, 30.20, 30.30, 30.40, 30.50, 30.60, 30.70, 30.80, 30.90, 31.00, 31.10, 31.20, 31.30, 31.40, 31.50, 31.60, 31.70, 31.80, 31.90, 32.00, 32.10, 32.20, 32.30, 32.40, 32.50, 32.60, 32.70, 32.80, 32.90, 33.00, 33.10, 33.20, 33.30, 33.40, 33.50, 33.60, 33.70, 33.80, 33.90, 34.00, 34.10, 34.20, 34.30, 34.40, 34.50, 34.60, 34.70, 34.80, 34.90, 35.00, 35.10, 35.20, 35.30, 35.40, 35.50, 35.60, 35.70, 35.80, 35.90, 36.00, 36.10, 36.20, 36.30, 36.40, 36.50, 36.60, 36.70, 36.80, 36.90, 37.00, 37.10, 37.20, 37.30, 37.40, 37.50, 37.60, 37.70, 37.80, 37.90, 38.00, 38.10, 38.20, 38.30, 38.40, 38.50, 38.60, 38.70, 38.80, 38.90, 39.00, 39.10, 39.20, 39.30, 39.40, 39.50, 39.60, 39.70, 39.80, 39.90, 40.00, 40.10, 40.20, 40.30, 40.40, 40.50, 40.60, 40.70, 40.80, 40.90, 41.00, 41.10, 41.20, 41.30, 41.40, 41.50, 41.60, 41.70, 41.80, 41.90, 42.00, 42.10, 42.20, 42.30, 42.40, 42.50, 42.60, 42.70, 42.80, 42.90, 43.00, 43.10, 43.20, 43.30, 43.40, 43.50, 43.60, 43.70, 43.80, 43.90, 44.00, 44.10, 44.20, 44.30, 44.40, 44.50, 44.60, 44.70, 44.80, 44.90, 45.00, 45.10, 45.20, 45.30, 45.40, 45.50, 45.60, 45.70, 45.80, 45.90, 46.00, 46.10, 46.20, 46.30, 46.40, 46.50, 46.60, 46.70, 46.80, 46.90, 47.00, 47.10, 47.20, 47.30, 47.40, 47.50, 47.60, 47.70, 47.80, 47.90, 48.00, 48.10, 48.20, 48.30, 48.40, 48.50, 48.60, 48.70, 48.80, 48.90, 49.00, 49.10, 49.20, 49.30, 49.40, 49.50, 49.60, 49.70, 49.80, 49.90, 50.00, 50.10, 50.20, 50.30, 50.40, 50.50, 50.60, 50.70, 50.80, 50.90, 51.00, 51.10, 51.20, 51.30, 51.40, 51.50, 51.60, 51.70, 51.80, 51.90, 52.00, 52.10, 52.20, 52.30, 52.40, 52.50, 52.

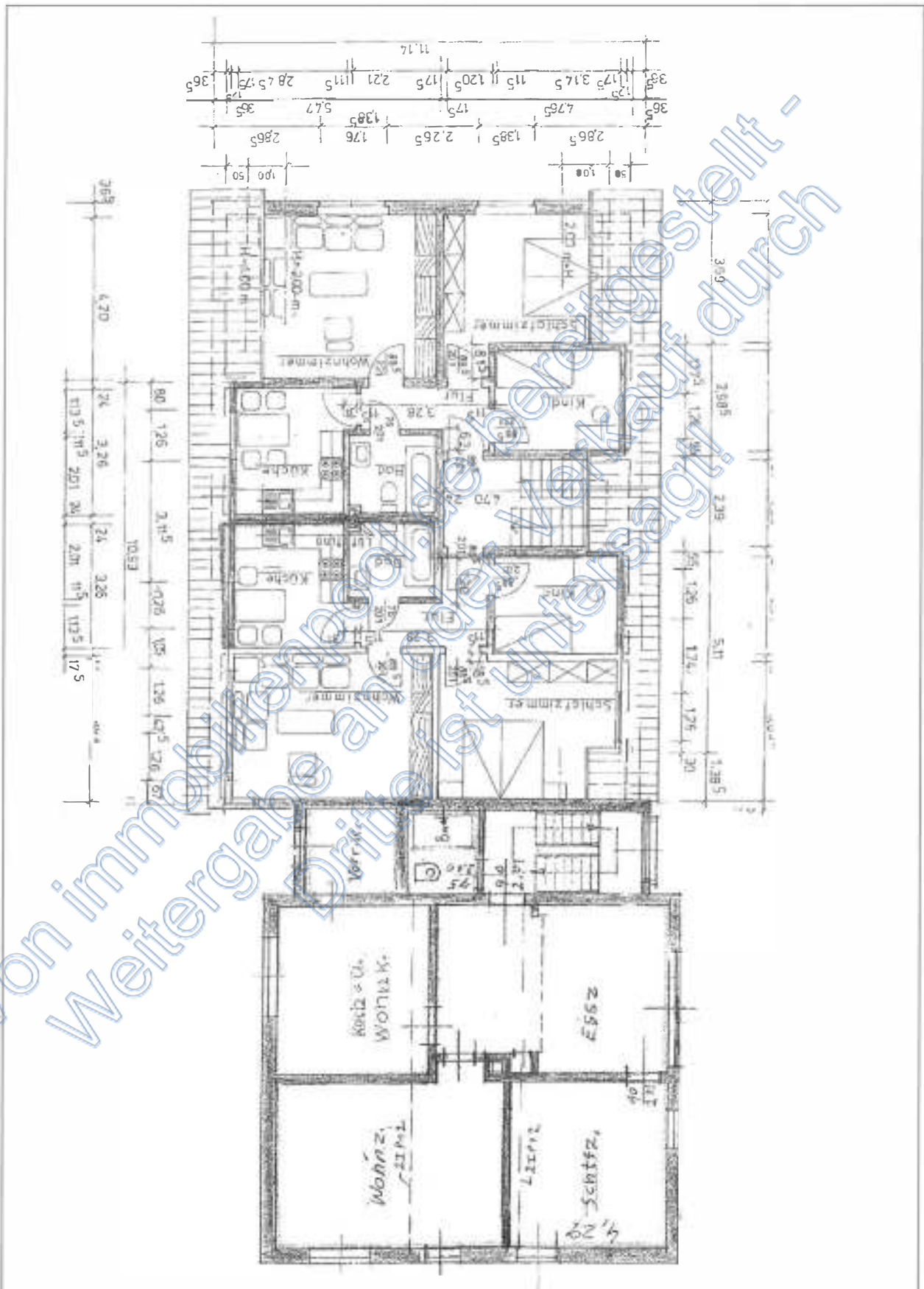
Anlage 5

Pläne Wohnhaus - Erdgeschoss



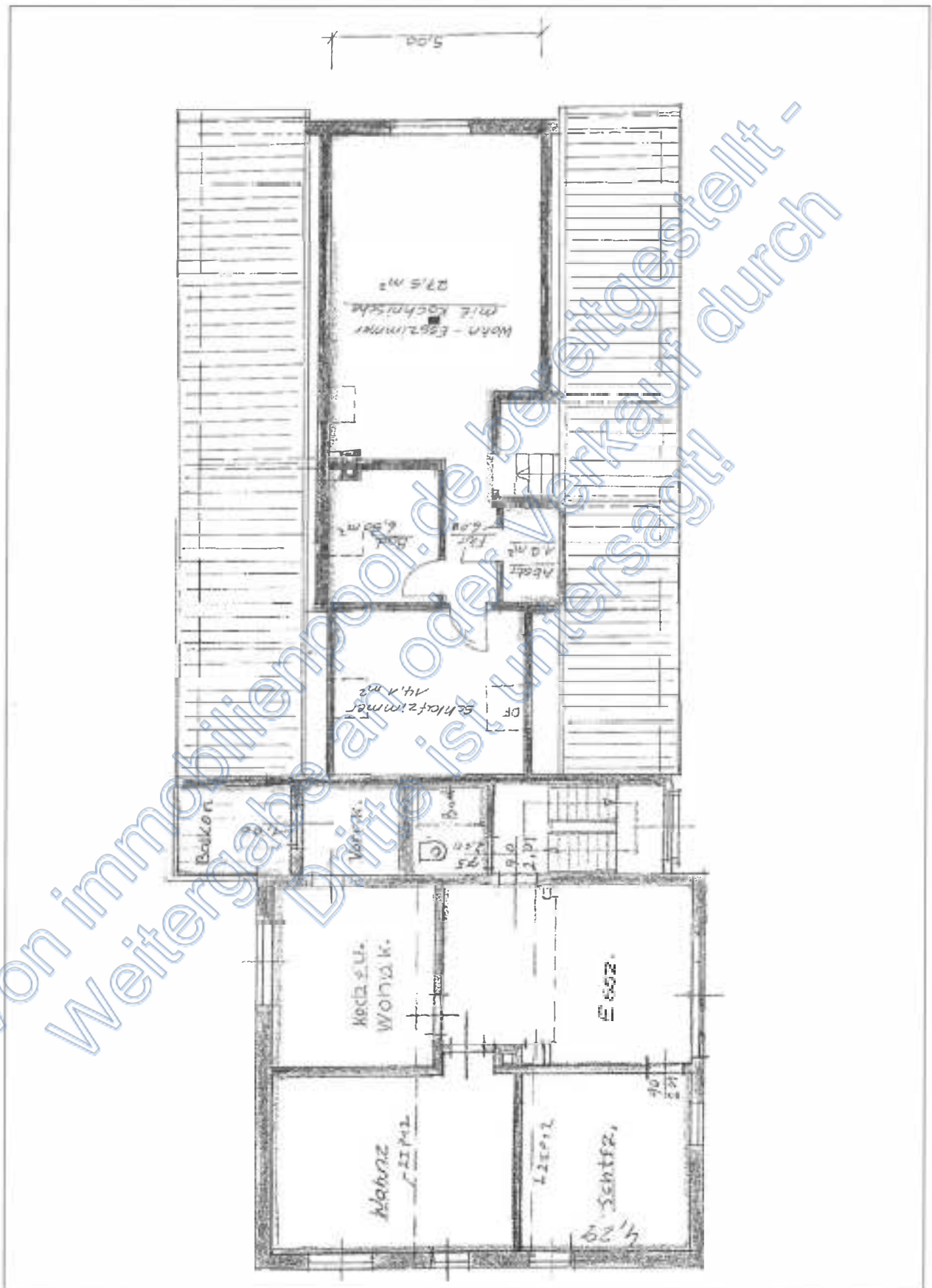
unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Pläne Wohnhaus - Obergeschoss / 1.Dachgeschoss



unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Pläne Wohnhaus - Dachgeschoss / 2.Dachgeschoss



unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Südansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Nordwestansicht

Fotos



Foto 3 - Wohnhaus - Nordwestansicht



Foto 4 - Doppelcarport

Fotos



Foto 5 - Wohnhaus - Keller im Vorderhaus



Foto 6 - Wohnhaus - Heiztherme im Hinterhaus KG



Foto 7 - Wohnhaus - Warmwasserspeicher im
Hinterhaus KG

Fotos

Foto 8 - Wohnhaus - Kellerraum im Hinterhaus



Foto 9 - Wohnhaus - Treppenraum Vorderhaus



Foto 10 - Wohnhaus - Treppenraum Hinterhaus

Fotos



Foto 11 - Wohnhaus - Vorderhaus Wohnung EG - Schlafzimmer



Foto 12 - Wohnhaus - Vorderhaus Wohnung EG - Bad

Fotos

Foto 13 - Wohnhaus - Vorderhaus Wohnung OG - Schlafzimmer



Foto 14 - Wohnhaus - Vorderhaus Wohnung OG - Bad

Fotos

Foto 15 - Wohnhaus - Vorderhaus Wohnung DG - Küche



Foto 16 - Wohnhaus - Vorderhaus Wohnung DG - Bad

Fotos

Foto 17 - Wohnhaus - Hinterhaus Wohnung EG - Wohnzimmer

Foto 18 - Wohnhaus - Hinterhaus Wohnung EG - Bad

Fotos

Foto 19 - Wohnhaus - Hinterhaus Wohnung 1.DG links - Wohnzimmer



Foto 20 - Wohnhaus - Hinterhaus Wohnung 1.DG links - Bad

Fotos



Foto 21 - Wohnhaus - Hinterhaus Wohnung 2.DG - Wohnzimmer



Foto 22 - Wohnhaus - Hinterhaus Wohnung 2.DG - Bad