

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!**

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG & BAUSCHADENGUTACHTEN

Dipl.-Ing. (FH), Ing.  
KLAUS - PETER ROSDELSKI

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR  
IMMOBILIENBEWERTUNG UND BAUSCHADENGUTACHTEN  
An der Baumschule 22,  
37327 Leinefelde - Worbis  
KLAUS - PETER ROSDELSKI

Amtsgericht Duderstadt

Hinterstraße 33  
37115 Duderstadt

Datum: 19.06.2023  
Gerichtliches  
Geschäftszeichen: WGA 1 K 6/22  
Privates  
Geschäftszeichen:  
Rechnungsnummer:

- Immobilienbewertung
- Mietwertgutachten
- Wohnflächenermittlung
- Bauschadengutachten
- Hochbauplanung
- Energieausweiserstellung

Sachverständigenbüro für Bauwesen  
und Ingenieurbüro für Bauplanung  
An der Baumschule 22,  
37327 Leinefelde - Worbis

Niederlassungsbüro  
Kreuzgraben 1a  
99974 Mühlhausen

Telefon:  
03605 50 15 14  
Telefax:  
03605 50 15 13  
Mobil:  
0172 357 40 08

kpr@gutachter-hochbau.de  
www.gutachter-hochbau.de

USt-ID-Nr:  
46 945 237 800

Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
ZIS Sprengnetter Zert (S)  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertif.-Nr.: 1502-011

Bauvorlageberechtigung  
Reg.-Nr.: 0516-94-VB  
Ingenieurkammer Thüringen

Gutachtenerstellung für  
Bauschäden und Baumängel:  
Reg.-Nr.: 97/98/12  
Bauschule Erfurt

Energieberater Bau:  
Reg.-Nr.: 0610-W-I-06  
Architektenkammer Thüringen  
Ingenieurkammer Thüringen

## KURZGUTACHTEN

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

Einfamilienhaus mit Praxisräumen bebauten  
Grundstücke als wirtschaftliche Einheit  
in 37136 Waake, Im Hacketal 3



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 12.05.2023 er-  
mittelt mit

rd. 258.000 €.



Nachfolgend die Aufteilung des Gesamtwertes auf die einzelnen im Grundbuch gebuchten Grundstücke.

Eine Einzelbewertung ist aus gutachterlicher Sicht nicht sinnvoll, es wird daher der Gesamtwert entsprechend des jeweiligen Anteils an Grundstücksfläche und an den baulichen Anlagen sowie entsprechend der Nutzungsart auf die einzelnen Grundstücke wie folgt aufgeteilt:

Einzelwerte:

Flurstück Nr.	Lfd. Nr. im Grundbuch	Fläche in m <sup>2</sup>	Bebaut / unbebaut + anteilige Außenanlagen	Einzelwerte je Grundstück in €
45/1	3	5.713	Wohnhaus und Hofbereich	245.000,00
45/2	4	200	Grünland	300,00
45/3	5	8.184	Grünland	12.700,00
			Σ	258.000,00

Allgemeine lagemäßige Übersicht Gesamtlagesituation Bewertungsgrundstücke

## Allgemeine fototechnische Übersicht



1 Detailsicht Eingangsbereich



2 Ansicht aus Richtung Ost



3 Wie zuvor, Detailvergrößerung



4 Ansicht aus Richtung Südost



5 Ansicht Grundstückszufahrt



6 Detailausschnitt Hofsituation mit Stellflächen



7 Wie zuvor mit Blicherweiterung zu den Nebengebäuden



8 Wie zuvor mit ehemaligen Stallgebäude



9 Wohngebäude aus Richtung Nord



10 Detailausschnitt Kellerdecken-  
konstruktion



11 Detailausschnitt Grünlandfläche  
aus Richtung Wohnbereich



12 Wie zuvor Flurstück 45/3



13 Detailausschnitt Konstruktion Stall-  
gebäude Bereich Erdgeschoss



14 Wie zuvor





15 Detailausschnitt Obergeschoss Stallgebäude



16 Detailausschnitt Scheunengebäude

17



18



Wie zuvor



## Grund- und Bodenbeschreibung

Lageübersicht überregional und regional, Mikro- und Makrolage, Basisdaten, Umweltrisiko und Luftbild

Lageübersicht überregional



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

## Lageübersicht regional



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckziffern.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:500.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exemplar genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Vervielfältigung in Buchdrucken im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Mikrolage

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Göttingen-Holtensen (13,4 km)
nächster Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF GÖTTINGEN (11,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF GÖTTINGEN (11,2 km)
nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (51,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hacketal Bundesstraße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Altkranken_Arzt	(1,6 km)
Zahnarzt	(1,6 km)
Krankenhaus	(2,8 km)
Apothek	(1,7 km)
EKL	(2,9 km)
Kindergarten	(2,1 km)
Grundschule	(1,6 km)
Realschule	(10,3 km)
Hauptschule	(9,1 km)
Gesamtschule	(10,4 km)
Gymnasium	(9,1 km)
Hochschule	(8,9 km)
DB_Bahnhof	(11,2 km)
DB_Bahnhof_ICE	(11,2 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landespreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



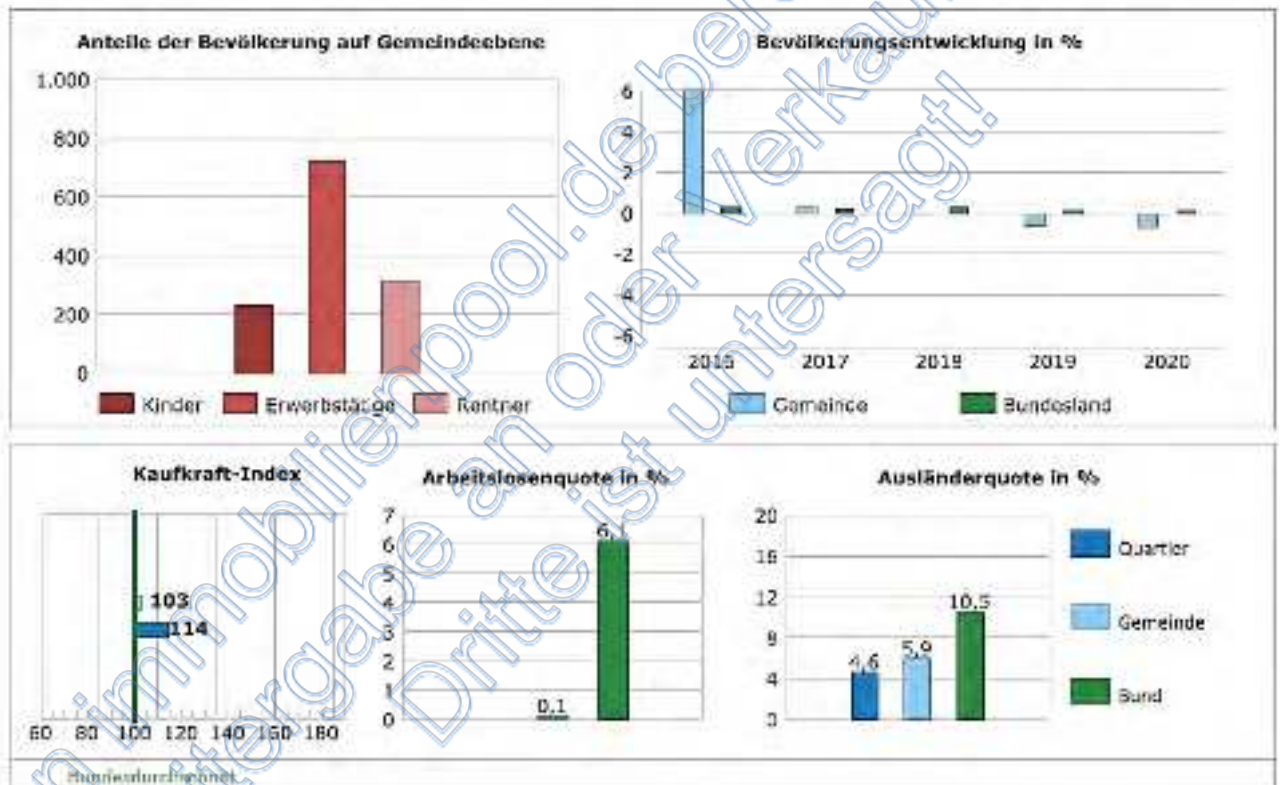


Makrolage - Gebietszuordnung

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Göttingen
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (93,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Göttingen, Stadt (11,2 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.263	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.320
Haushalte (Gemeinde)	635	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.056



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die ungeeignete Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	MakroMarkt, micron Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	an-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2022



Basisdaten

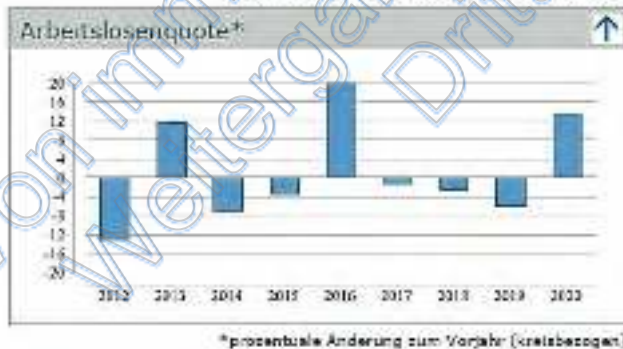
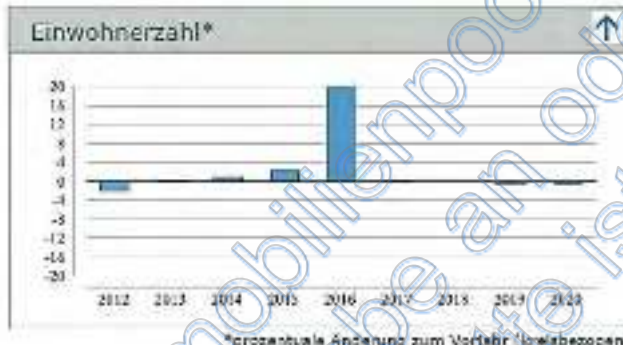
Basiss – Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Göttingen, Landkreis
Regierungsbezirk	Braunschweig, Stat. Region
Einwohner	323.900 (1.269)
Fläche	1.755,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	185 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	37136
Gemeindegeschlüssel	03159035

Veröffentlichungsjahr: 2021  
Berichtsjahr: 2020



Basiss – Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	12.089.397 €
Arbeitslosenquote (2)	6,60 %
Erwerbstätige (3)	159.900

Veröffentlichungsjahr: 2021  
Berichtsjahr (1): 2019 (2): 2020 (3): 2016



Trend Legende: ↓ fallend    ↘ Tendenz fallend    → gleich bis bald    ↗ Tendenz steigend    ↑ steigend

**Datenquelle**  
 Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.  
 Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
 Stand: 2023



### Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Außenbereichslage, mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene 2geschossige Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Keine erkennbar;  
benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: Keine erkennbar.

Topografie:

Wohnbereichsfläche leicht geneigte Lageverhältnisse, Grünlandfläche mit Hanglage.

### Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Ca. 50 m;

Mittlere Tiefe:

Ca. 115 m;

Bemerkungen:

Unregelmäßige Grundstücksform, Übertiefe.

### Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr.

Straßenausbau:

Provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus loser Schottertragschicht, Gehwege nicht vorhanden, Parkbuchten nicht vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Teilweise eingefriedet durch Zaun mit Holzlattentor.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Bodenverunreinigung gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als nicht altlastverdächtige Fläche unterstellt. Evtl. dies betreffende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

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

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug in Teilen vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Waake, Blatt 739 folgende wertbeeinflussende Eintragung:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Errichtung einer Transformatorstation für die Elektrizitäts Aktiengesellschaft Mitteldeutschland in Kassel.

Hinweis:

Eine solche Transformatorstation ist laut Auskunft der Eigentümerin und Sichtung des Unterzeichners nicht vorhanden.

Laut schriftlicher Nachricht vom Amtsgericht Duderstadt Abt. Grundbuch vom 15.05.2023 wurde innerhalb einer Überprüfung der Eintragungsnachricht vom 02.01.1991 im Rahmen einer Flurbereinigung festgestellt, dass dafür ein entsprechender Nachweis fehlt.

Insofern unterstellt der Sachverständige hier eine Grundbuchbeschmutzung.

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.

Herschvermerke:

Keiner vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und/oder Miet- bzw. Pachtbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümerin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Evtl. diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.





## Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 28.03.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde.

Nach schriftlicher Auskunft der Behörde vom 05.04.2023 ist das Bewertungsobjekt als denkmalschutzwürdig einzustufen.

Es ist in der Liste als "Mühlenanlage im Hacketal 3" eingetragen.

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde eine landwirtschaftlich zu nutzende Fläche dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Keine nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde.

Bodenordnungsverfahren:

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.

### 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.

### Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  
 Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der Eigentümerin.

### Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Praxisräumen und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt ca. 6 freie Pkw-Stellflächen und 2 Pkw-Garageneinstellplätze.  
 Das Objekt ist eigengenutzt.

### Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Enfamilienhaus mit Praxisräumen

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Praxisräumen, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 47 % (bezogen auf die Mietflächen), zweigeschossig, teilunterkellert, der Dachraum ist teilausgebaut, freistehend, mit Anbau.

Baujahr: Vor 1900 gemäß Schätzung des Sachverständigen und Kennung im Kellermauerwerk.

Modernisierung: Ca. 2109 teilsaniert und teilmodernisiert, in der Erdgeschoßebene Außen- und Innenwände komplett neu errichtet einschließlich Innenausbau und Fenster, haustechnische Installationen, Dacheindeckung und -entwässerung erneuert, Heizungsanlage teilerneuert.

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.  
 Folgende Räume verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,5 m x 1,5 m): Sämtliche Räume.  
 Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die



	konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig, eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	Insgesamt Holzfachwerk mit ausgemauerten und verputzten Gefachen mit Anstrich.
<b>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</b>	
<u>Kellergeschoss:</u> Lagerraum, Öltanklageraum, Heizungsraum.	
<u>Erdgeschoss:</u> Praxisraum 1 und 2, Warteraum, Flur mit Geschosstreppe, Damen-WC und Herrn-WC, Hauswirtschaftsraum, Gästeräumlichkeit.	
<u>Obergeschoss:</u> Flur, Wohn-, Ess- und Kochbereich, Balkon, Bedarfsraum 1, Bedarfsraum 2, Badraum, Schlafraum, Gästezimmer.	
<u>Dachraum/Spitzboden:</u> Bodenraum	
<b>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</b>	
Konstruktionsart:	Teilweise massiver Mauerwerksbau, teilweise Holzfachwerkbau (Eiche).
Fundamente:	Streifenfundament, Beton, Bruchstein.
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Enschaliges Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung.
Innenwände:	Tragende und nichttragende Innenwände Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung.
Geschosdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Geschlossene Holzkonstruktion.
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz ohne Lichtausschnitt mit feststehendem Seitenteil und Oberlicht.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Sparren aus Holz.

Dachform:

Walmdach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Wasserleitungen aus Kupferrohr/ Kunststoffrohr.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz, Grundleitungen (Erdleitungen) aus Steinzeug/Kunststoff, Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Kunststoff.
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung, teilweise noch technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt, je Raum ein bis zwei Lichtauslässe, je Raum mehrere Steckdosen, einfache Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Telefonanschluss, Starkstromanschluss.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit flüssigem Brennstoff (Öl), Flachheizkörper, teilweise Fußbodenheizung (Praxisräume), 4 Kunststofftanks im Gebäude mit je ca. 750 Liter.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); Herren-WC in der Praxis ohne Fenster und ohne mechanische oder elektr. Abluftanlage.
Warmwasserversorgung:	Für Küche und Bad zentral über Heizungsanlage.
<b>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</b>	
Besondere Bauteile:	Balkon
Besondere Einrichtungen:	Kachelofen im Wohnraum des Obergeschosses, laut Angaben der Eigentümerin ist jedoch der Betrieb vom Schornsteinfegermeister gesperrt wegen fehlender Standsicherheit (Rissbildungen).
Besonnung und Belichtung:	Normal bis ausreichend.
Bauschäden und Baumängel:	Teilweise fehlende Fertigstellung Modernisierung im Erdgeschoss, fehlende Modernisierung im gesamten Obergeschoss (Komplettmodernisierung), fehlende Fertigstellung des Ausbaus Wohnhausanbau, Teilsanierung Holztragwerk (Dachstuhl),
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine wesentlichen erkennbar.

**Allgemeinbeurteilung:**

Der bauliche Zustand ist normal, es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

**Nebengebäude**

Neben der ehemaligen Scheune und Stallgebäude keine weiteren Nebengebäude.

**Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun und Hoftor).

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