

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!**

WG24-2641G

## 4. Ausfertigung

# WERTGUTACHTEN

in Anlehnung an die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten  
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Grundstücke:	lfd. Nr. 1: Gemarkung Mingerode, Flur 4, Flurstück 193, Hof- und Gebäudefläche, Hildesheimer Straße 6      Größe: 811 m <sup>2</sup>
	lfd. Nr. 2: Gemarkung Mingerode, Flur 4, Flurstück 169, Gartenland, Hildesheimer Straße      Größe: 631 m <sup>2</sup>
Grundbuch:	Mingerode Blatt 1663
Auftraggeber:	Amtsgericht Duderstadt Hinterstraße 33 37115 Duderstadt
Geschäfts-Nr.:	1 K 7/24
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	05.12.2024
Wertermittlungstichtag:	05.12.2024
Tag der Ausfertigung:	15.01.2025
Anzahl der Ausfertigungen:	1 Ausfertigung als Original für das Gericht 3 Ausfertigungen in Kopie für das Gericht 1 Ausfertigung z.d.A. des Sachverständigen

<b>0.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen</b>	
2.1	Veranlassung	5
2.2	Einsichtnahme	5
2.3	Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis	5
2.4	Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten	6
2.5	Ortstermin	7
2.6	Vom Gericht angeforderte Angaben	7
2.7	Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	9
<b>3.0</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	
3.1	Ortslage	11
3.2	Tatsächliche Eigenschaften	11
3.3	Erschließungszustand	13
3.4	Baurechtliche Ausweisung	13
3.5	Grundstücksqualität	14
<b>4.0</b>	<b>Beschreibung des Bewertungsobjektes – lfd. Nr. 1</b>	
4.1	Allgemeines	15
4.2	Konstruktion und Ausbau	16
4.3	Gebäudestandard	18
4.4	Schäden und Mängel	19
4.5	Einschätzung des baulichen Zustandes	19
4.6	Restnutzungsdauer	20
4.7	Bauliche Außenanlagen	21
4.8	Baunebenkosten und Umsatzsteuer	21
<b>5.0</b>	<b>Wertermittlung</b>	
5.1	Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	22
5.2	Bewertung des Grund und Bodens	23
5.3	Sachwertverfahren – lfd. Nr. 1	25
5.4	Marktanpassung – lfd. Nr. 1	29
<b>6.0</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>30</b>
<b>7.0</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>31</b>

## 8.0 Anlagen

- Verwendete Abkürzungen A 8.1
- Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (2005), Wohn-/Nutzfläche A 8.2 - A 8.3
- Sachwertverfahren, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung A 8.4
- Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen A 8.5
- Standardeinstufung A 8.6 - A 8.8
- Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung A 8.9 - A 8.10
- Übersichtskarte A 8.11
- Regionalkarte A 8.12
- Liegenschaftskarte A 8.13
- Bodenrichtwertkarte A 8.14 - A 8.15
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise A 8.16 - A 8.18
- Bauzeichnungen A 8.19 - A 8.26
- Baulastenblatt Nr. 203 A 8.27 - A 8.28
- Altlastenauskunft A 8.29 - A 8.30

## 9.0 Bilddokumentation

B 9.1 - B 9.13

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen/Bilddokumentation 74 Seiten.



## 2.0 Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen

### 2.1 Veranlassung

Das Amtsgericht Duderstadt, vertreten durch die Rechtspflegerin, beauftragte mit Schreiben vom 14.11.2024, die Erstattung eines Gutachtens über die Verkehrswerte der im Grundbuch von Mingerode Blatt 1663 eingetragenen Grundstücke

**Ifd. Nr. 1: Gemarkung Mingerode, Flur 4, Flurstück 193,  
Hof- und Gebäudefläche,  
Hildesheimer Straße 6                      Größe: 811 m<sup>2</sup>**

**Ifd. Nr. 2: Gemarkung Mingerode, Flur 4, Flurstück 169,  
Gartenland,  
Hildesheimer Straße                      Größe: 631 m<sup>2</sup>**

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

### 2.2 Einsichtnahme

Im Vorfeld des Ortstermins erfolgte Anforderung

- Liegenschaftskarte – Katasteramt Göttingen
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise – Katasteramt Göttingen
- Bodenrichtwertkarte – Gutachterausschuss Northeim
- Bauakte – Bauamt Stadt Duderstadt
- Flächennutzungsplan – Planungsamt Stadt Duderstadt
- Baulastenverzeichnis – Bauamt Stadt Duderstadt
- Altlastenkataster – Fachbereich Umwelt Landkreis Göttingen

### 2.3 Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis

Eigentümer:                      1. xxxxxxxxxxxx  
    2. xxxxxxxxxxxx

- in Erbengemeinschaft -

Grundbuchamt:                      Amtsgericht Duderstadt

Grundbuch:                              Mingerode Blatt 1663

Ifd. Nr.:                                      Ifd. Nr. 1 und Ifd. Nr. 2

Gemarkung:	Mingerode
Flur:	4
Flurstück:	lfd. Nr. 1: Flurstück 193 811 m <sup>2</sup> lfd. Nr. 2: Flurstück 169 631 m <sup>2</sup>

## 2.4 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten

Abteilung II: lfd. Nr. 1: Altenteil auf Lebenszeit für den Rentner  
xxxx xxxxxxxxxx, geb. xx.x und  
Frau xxxxxxxx xxxxxxxx geb. x.x.  
beide Hildesheimer Str. 6, Duderstadt 1 –  
OT Mingerode. Unter Bezugnahme auf die  
Eintragungsbewilligung vom 3.4.1981  
eingetragen am 21. Mai 1981.

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung  
der Gemeinschaft ist angeordnet worden  
(1 K 7/24). Eingetragen am 26.08.2024.

zu lfd. Nr. 1:  
Laut Auskunft sind die Berechtigten verstorben.

zu lfd. Nr. 2:  
Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

Baulasten: lfd. Nr. 1  
Eintragung im Baulastenverzeichnis.  
Vereinigungsbauast  
Baulastenblatt Nr. 203  
▶ siehe Anlage 8.27 – 8.28

Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

lfd. Nr. 2  
Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

## 2.5 Ortstermin

Mit Schreiben vom 21.11.2024 wurden die Parteien über den Ortstermin informiert.

Der Ortstermin fand am 05.12.2024 statt.

Teilnehmer: Frau xxxxxxxxxx	Beteiligte zu 1.
Herr xxxxxxxxxx	Beteiligter zu 2.
Herr xxxxxxxxxx	Verfahrensbevollmächtigter zu 2.
der SV	

Es konnten alle Räume der Gebäude in Augenschein genommen werden.

## 2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?  
Mieter bzw. Pächter sind nicht vorhanden.
- Feststellung der Verwalterin/des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.  
Eine Verwalterin bzw. ein Verwalter nach dem WEG ist nicht vorhanden.
- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?  
Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)?  
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.  
Die Küchen wurden nicht mitbewertet.
- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?  
Augenscheinlich konnten keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?  
Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.

- Liegt ein Energieausweis vor?  
Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.
- Sind Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt?

Mit Schreiben vom 05.12.2024 teilt der Landkreis Göttingen mit, dass kein Eintrag im Altlastenverzeichnis enthalten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein nicht vorliegender Eintrag im Altlastenverzeichnis die Altlastenfreiheit der Grundstücke nicht garantieren kann.

Ob für die Grundstücke die Bezeichnung „Altstandort“ im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BBodSchG zutrifft, könnte nur durch eine entsprechende Recherche bzw. historische Erkundung oder Untersuchungen festgestellt werden.

► siehe Anlage 8.29 – 8.30

Baulasten:

lfd. Nr. 1

Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Vereinigungsbaulast

Baulastenblatt Nr. 203

► siehe Anlage 8.27 – 8.28

Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

lfd. Nr. 2

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

## 2.7 Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Nach Inaugenscheinnahme des Anwesens wird üblicherweise eine stichtagsbezogene Sach- und Ertragswertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes (Marktwert) durchgeführt, wie diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Je nach Art der Nutzung der Immobilie werden die Ergebnisse des Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 - 39 ImmoWertV) oder Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 - 34 ImmoWertV) zur Verkehrswertermittlung herangezogen. Handelt es sich um ein Grundstück, das in der Regel als Anlageobjekt zwecks Ertragserzielung von den Grundstücksmarktteilnehmern beurteilt und erworben wird, steht die wirtschaftliche, ertragsrenditeorientierte Nutzung im Vordergrund.

Das kaufmännische Handeln orientiert sich dabei an der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, verbunden mit der Erwartung, dass mit der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten auch die Erträge der Immobilien wachsen. Für Geschäftsgrundstücke und Wohngrundstücke mit mehreren Wohnungen sowie gewerblich genutzte Grundstücke ist somit das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 - 34 ImmoWertV) bevorzugt anzuwenden.

Anders sind Grundstücke zu bewerten, die von den Käufern zur Eigennutzung erworben werden. Ein- und Zweifamilienhäuser z.B. werden überwiegend nicht zwecks dauerhafter Fremdvermietung errichtet bzw. gekauft. Die Gesamtkosten des Grundstücks lassen in Bezug auf die erzielbare Miete und die anfallenden Bewirtschaftungskosten nur eine wesentlich geringere Verzinsung des investierten Kapitals zu. Am Grundstücksmarkt werden demzufolge Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 - 39 ImmoWertV) beurteilt.

Sofern eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen miteinander vergleichbarer Immobilien zur Verfügung steht, werden mit dem Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV) Verkehrswerte ermittelt, die dem „Marktgeschehen“ am nächsten kommen.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet wird, wird in den Punkten 5.1, 6.0 behandelt.

Bei bebauten Grundstücken wird dabei sowohl für den Sachwert als auch für den Ertragswert der Bodenwert des Grundstücks ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadens- bzw. Bauzustandsgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme festgestellt und beschrieben. Hierbei werden keine bauteilerstörende und bautechnische Detailuntersuchungen durchgeführt.

Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden dabei berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV). Dies erfolgt auf der Grundlage von Erfahrungswerten, Kostentabellen sowie weiterer Fachliteratur in freier Schätzung.

Dabei werden im Rahmen von Wertermittlungen die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes erforderlich wären.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und Übereinstimmung mit den Baumaßnahmen wurde nicht überprüft. Bei der Wertbegutachtung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik insbesondere der Bauordnung vorausgesetzt.

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- siehe 2.2
- Bauzeichnungen aus der Bauakte
- Grundstücksmarktdaten 2024

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ – BauGB
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung – BauNVO
- u.a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

### 3.0 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Ortslage

- Ortsbeschreibung: - Mingerode (ca. 1.329 Einwohner)  
- Stadt Duderstadt  
- Landkreis Göttingen  
- Bundesland Niedersachsen
- Verkehrslage: - Bundesstraße 247  
- ca. 2 km nordwestlich von Duderstadt
- Infrastruktur: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Mingerode nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Duderstadt.

#### 3.2 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage der Grundstücke: ca. 300 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln  
- südlich vom Zentrum von Mingerode  
- Mittelgrundstücke  
- Grundstücksausrichtung jeweils in Nord – Süd Richtung
- Wohn- bzw. Geschäftslage: - mittlere Wohnlage  
- als Geschäftsgrundstücke bedingt geeignet
- Bebauung:  
- Art der baulichen Nutzung: lfd. Nr. 1  
- zweigeschossiges Einfamilienhaus, teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut  
- Wirtschaftsgebäude mit Garage
- lfd. Nr. 2  
▶ Das Grundstück ist unbebaut.
- Maß der baulichen Nutzung: nicht vorgegeben
- Nachbarbebauung: Wohnbebauung
- Baugrund: vermutlich jeweils normale Gründungsverhältnisse

Grundstücksnutzungen:	<u>lfd. Nr. 1</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- gepflasterte Hauszuwegung</li><li>- gepflasterte Garagenzufahrt</li><li>- Frei-/Gartenflächen im Süden</li></ul> <u>lfd. Nr. 2</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gartenland</li></ul>
Topographische Grundstückslage:	jeweils ebene Grundstücke
Zuschnitt:	<u>lfd. Nr. 1</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- rechteckähnlich</li><li>- Straßenseite ca. 15 m</li><li>- Grundstückstiefe ca. 54 m i. M.</li></ul> <u>lfd. Nr. 2</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- rechteckähnlich</li><li>- Grundstücksbreite ca. 10,5 m i. M.</li><li>- Grundstückstiefe ca. 60 m i. M.</li></ul>
Höhenlage zur Straße:	jeweils normal
Grenzverhältnisse:	- jeweils geregelt - Grenzbebauung (lfd. Nr. 1)
Immissionen:	nicht bekannt
Altlasten:	Mit Schreiben vom 05.12.2024 teilt der Landkreis Göttingen mit, dass kein Eintrag im Altlastenverzeichnis enthalten ist.  Es wird darauf hingewiesen, dass ein nicht vorliegender Eintrag im Altlastenverzeichnis die Altlastenfreiheit der Grundstücke nicht garantieren kann.  Ob für die Grundstücke die Bezeichnung „Altstandort“ im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BBodSchG zutrifft, könnte nur durch eine entsprechende Recherche bzw. historische Erkundung oder Untersuchungen festgestellt werden.  ► siehe Anlage 8.29 – 8.30

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

### 3.3 Erschließungszustand

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenbau: - geteerte Straße  
- Straßenbeleuchtung  
- Gehweg

Entwicklungszustand: Baureifes Land (§ 3 (4) ImmoWertV)

Anschlüsse Ver- und Entsorgungssysteme: - Trinkwasser  
- Abwasserkanäle  
- Elektroenergie  
- Telefon

Abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

### 3.4 Baurechtliche Ausweisung

Darstellung im F-Plan: Im übergeleiteten Flächennutzungsplan ist der Lagebereich als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Festlegungen im B-Plan: Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt sich nach § 34 BauGB i.V. mit der BauNVO.

### 3.5 Grundstücksqualität

Die Grundstücke liegen südlich vom Zentrum von Mingerode, in einem als gemischte Baufläche (M) ausgewiesenen Bereich.

Die Zuwegung zu dem Grundstück der lfd. Nr. 1 erfolgt von Norden. In diesem Bereich sind auf dem Grundstück eine gepflasterte Hauszuwegung und eine gepflasterte Garagenzufahrt angeordnet. Im Süden befindet sich eine Frei-/Gartenfläche.

Im Flurstücks- und Eigentumsnachweis ist bei dem Grundstück der lfd. Nr. 2 unter tatsächlicher Nutzung Siedlungsgrünfläche aufgeführt.

Die Lage der Grundstücke kann als mittlere Wohnlage bezeichnet werden. Als Geschäftsgrundstücke sind die Grundstücke bedingt geeignet.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Mingerode nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Duderstadt.

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

#### 4.0 Beschreibung des Bewertungsobjektes – lfd. Nr. 1

Die Baubeschreibungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Untersuchungen wurden visuell zerstörungsfrei durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

#### 4.1 Allgemeines

Art der Gebäude:	- zweigeschossiges Einfamilienhaus, teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut - Wirtschaftsgebäude mit Garage
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	<u>Wohnhaus</u> Baujahr: ca. 1940 fiktives Baujahr: 1982  <u>Wirtschaftsgebäude mit Garage</u> Baujahr: 1968 fiktives Baujahr: 1984
<u>Wohnhaus</u>	
Grundrisse:	Standard
Raumhöhen:	- EG ca. 2,41 m - OG ca. 2,09 m bis Unterkante Deckenbalken - entspricht nicht heutigem Standard
Belichtung:	ausreichend
Wohnwert:	mittel

**Wohn-/Nutzfläche – Wohnhaus:**

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

**Funktionale Gliederung:**

- EG: 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Wintergarten, Terrasse
- OG: 4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon

**Gesamtwohn-/nutzfläche**

(ohne Terrasse und Balkon)

ca. 208,77 m<sup>2</sup>

- KG: 4 Kellerräume, Heizung, Flur

GEG

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor

**4.2 Konstruktion und Ausbau**

Bei dem Wirtschaftsgebäude mit Garage handelt es sich um ein Massivgebäude handelt es sich um ein Massivgebäude mit Pultdächern.

**Wohnhaus**

**Rohbau**

Gründung:	Betonfundamente
Konstruktion:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Massivdecke, Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach
Dachaufbauten:	keine
Dacheindeckung:	Ziegel
Dachentwässerung:	vorgehängte, halbrunde Rinnen, Fallrohre

### **Fassade**

Sockel: Klinker

Wandflächen: Klinker

### **Ausbau**

Wandflächen: Tapete, Putz, Fliesen, OSB-Platten

Fußböden: Werkstein, Laminat, Parkett, PVC, Fliesen, Estrich, Linoleum, OSB-Platten

Deckenoberflächen: Vertäfelung, Putz, Rohfaser, z. T. sichtbare Deckenbalken, OSB-Platten

Fenster:  
- Kunststofffenster – isolierverglast  
- z. T. Rolläden  
- Metallfenster  
- Glasbausteine

Türen: Außen: Holztür, Kunststofftür mit Glasausschnitten, Fenstertür

Innen: furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, z. T. Stahlzargen, Metalltür

Treppen: Außen: Massivtreppen

Innen: Massivtreppen, offene Holzterppe

Besondere Einbauten: keine

### **Gebäudetechnik**

Heizung: Gaszentralheizung, Plattenheizkörper, Handtuchradiator

Warmwasser: zentral

Sanitäreanlagen:	KG:	Dusche Sanitärobjekt in Weiß Boden gefliest
	EG – Bad:	WC, Waschbecken, Dusche Sanitärobjekte in Weiß Wände und Boden gefliest
	DG – Bad:	WC, Waschbecken, Dusche Badewanne Sanitärobjekte in Weiß Wände und Boden gefliest
		Sanitärobjekte in Standardausführung
Elektroanlage:		Standardausführung
Besondere Einbauten:	Kamin	

#### 4.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen (Anlage 4, zu § 12 Absatz 5 Satz 3, ImmoWertV).

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern enthalten die NHK 2010 die Standardstufen 1 bis 5. Die übrigen Gebäude liegen in den Standardstufen 3 – 5.

Aufgrund der vorgefundenen Bauausführungen liegen die Gebäude in nachfolgenden Standardstufen (Wohnhaus - siehe Anlage 8.6 – 8.8).

Wohnhaus:	Standardstufe 1 – 4
Wirtschaftsgebäude mit Garage:	Standardstufe 3

#### 4.4 Schäden und Mängel

##### Wohnhaus

Parkettböden sind zu schleifen und neu zu versiegeln. PVC-Böden und Linoleum-Böden sind zu überarbeiten. Teilbereiche befinden sich im Rohbauzustand. Hier sind Fertigstellungsarbeiten durchzuführen. Im Keller sind Putz- und Malerarbeiten durchzuführen. Dämmung im Dachgeschoss ist fachgerecht zu ergänzen.

An der Terrasse ist ein erforderliches Geländer anzubauen. Die Glasscheibe der Fenstertür zum Balkon ist beschädigt und ist auszutauschen.

Eine Auflistung der festgestellten Mängel mit Kostenschätzung zur Beseitigung dieser Mängel ist in Anlage 8.9– 8.10 zu finden.

#### 4.5 Einschätzung des baulichen Zustandes

Regelmäßig wiederkehrende Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Fertigstellungsarbeiten wurden augenscheinlich nicht mit der erforderlichen Konsequenz durchgeführt.

Nach Beseitigung der unter 4.4 aufgeführten Schäden und Mängel befindet sich das Wohnhaus in einem, seinem fiktiven Alter bzw. Alter entsprechendem, normalen Zustand.

Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die technischen Einrichtungen wurden nicht überprüft.

Hinweis: Entsprechend des Baualters und der Konstruktion ist davon auszugehen, dass heutige Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz nicht erreicht werden.

#### 4.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 (3) ImmoWertV „die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.“

In der Immobilienbewertung muss zwischen technischer und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer unterschieden werden. Im Regelfall ist die technische Restnutzungsdauer länger als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wird mit 70 Jahren für das Wohnhaus und mit 60 Jahren für das Wirtschaftsgebäude mit Garage (siehe Grundstücksmarktdaten 2024 und Anlage 1 ImmoWertV) angegeben.

Es ist bei der Auswahl der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in gewissen Zeitabständen erforderlich werden, da die einzelnen Bauteile innerhalb des Gebäudes nur eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen. Nach Ablauf dieser Zeit ist die Funktion der Bauteile i. d. R. nicht mehr gewährleistet und der ursprüngliche Gebrauch ist nur eingeschränkt möglich. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demzufolge von der Gebrauchsfähigkeit und der damit in Zusammenhang zu betrachtenden wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit abhängig.

Das Wohnhaus wurde ca. 1940 errichtet. In den vergangenen Jahrzehnten/Jahren wurden augenscheinlich Umbauten, Anbauten und Modernisierungen durchgeführt, die zu einer fiktiven Verjüngung führen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich entsprechend des vorgefundenen Modernisierungsgrades für das Wohnhaus (siehe Anlage 8.5) eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Entsprechend des vorgefundenen baulichen Zustands wird für das 1968 errichtete Wirtschaftsgebäude mit Garage eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren in Ansatz gebracht.

#### 4.7 Bauliche Außenanlagen

Einfriedungen: Holzzaun, Maschendrahtzaun

Bodenbefestigungen: Betonpflaster, Betonplatten

Anpflanzungen: Rasen

Hausanschlüsse: Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telefon,  
Erdgas

Gemäß Grundstücksmarktdaten 2024 werden für die baulichen Außenanlagen pauschal 5.000,- € in Ansatz gebracht.

#### 4.8 Baunebenkosten und Umsatzsteuer

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (Anlage 4 ImmoWertV) bereits enthalten.

## 5.0 Wertermittlung

### 5.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Anknüpfend an die unter Ziffer 2.7 dargestellten unterschiedlichen Bewertungsmaßstäbe des Grundstücksmarktes wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts der lfd. Nr. 1 aus dem Sachwert (siehe Anlage 8.4) abgeleitet.

„Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.“ (vormals Nr. 2 (1) – SW-RL)

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts der lfd. Nr. 2 ergibt sich aus dem Bodenwert.

Die errechneten Werte werden auf volle Zehnerwerte gerundet.

Hinweis: In diesem Wertgutachten sind die sich bei einem Eigentümerwechsel ergebenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Nach-/Umrüstplicht nicht wertmindernd berücksichtigt.

Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um Modernisierungsmaßnahmen, welche zu einer fiktiven Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und zu einer fiktiven Erhöhung der Standardstufe führen.

Die Höhe der aufzuwendenden Kosten ist seitens eines neuen Eigentümers individuell einzukalkulieren und entsprechend zu berücksichtigen.

## 5.2 Bewertung des Grund und Bodens

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen allgemeinen Grundstückseigenschaften, z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, möglicher Zeitpunkt der Bebauung, Grundstücksgröße oder -zuschnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Vergleichs-, Richt- oder Leitwert.

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts der lfd. Nr. 1 wird mit

53,- €/m<sup>2</sup>

zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche
Grundstücksfläche:	1.000 m <sup>2</sup>

Entsprechend der Grundstücksgröße sind die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim veröffentlichten Faktoren anzusetzen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bei dem Grundstück der lfd. Nr. 2 handelt es um Gartenland. Der mittlere Kaufpreis für Gartenland ist unter Grundstücksmarkdaten 2024 für den Landkreis Göttingen mit 9,30 €/m<sup>2</sup> angegeben.

lfd. Nr. 1

Gemarkung Mingerode, Flur 4, Flurstück 193

$$811 \text{ m}^2 \times 53,-- \text{ €/m}^2 \times 1,00/0,98 = 43.860,-- \text{ €}$$

lfd. Nr. 2

Gemarkung Mingerode, Flur 4, Flurstück 169

$$631 \text{ m}^2 \times 9,30 \text{ €/m}^2 = 5.870,-- \text{ €}$$

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

5.3 Sachwertverfahren – lfd. Nr. 1  
(§ 35 ImmoWertV)

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1940
fiktives Baujahr:	1982
Restnutzungsdauer:	28 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre**
fiktives Alter des Gebäudes:	42 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2 – 8.3)	Gebäudeart 1.32 = 164,55 m <sup>2</sup> Gebäudeart 1.12 = 119,40 m <sup>2</sup> Gebäudeart 1.03 = 70,08 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten 2010** (Anlage 4 ImmoWertV – siehe Anlage 8.4 und 8.6 – 8.8)	
- Einfamilienhaus, freistehend	
- Gebäudeart 1.32	
- EG, OG, nicht unterkellert, DG (nicht ausgebaut)	738,-- €/m <sup>2</sup> BGF
- Einfamilienhaus, freistehend	
- Gebäudeart 1.12	
- KG, EG, OG, DG (nicht ausgebaut)	680,-- €/m <sup>2</sup> BGF
- Einfamilienhaus, freistehend	
- Gebäudeart 1.03	
- KG, EG, flachgeneigtes Dach	840,-- €/m <sup>2</sup> BGF
Regionalfaktor	1,0**
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	5.000,-- €
Baupreisindex:	
- 2010	70,80
- 2024 (letzter veröffentlichter Index 11/24)	130,80

- \* siehe Ziffer 4.6  
 \*\* Grundstücksmarktdaten 2024  
 \*\* einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Herstellungskosten 2010

Gebäudeart 1.32

164,55 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche x 738,-- €/m<sup>2</sup> BGF 121.440,-- €

Gebäudeart 1.12

119,40 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche x 680,-- €/m<sup>2</sup> BGF 81.190,-- €

Gebäudeart 1.03

70,08 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche x 840,-- €/m<sup>2</sup> BGF 58.870,-- €

261.500,-- €

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

- Balkon, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Kamin 14.000,-- €

275.500,-- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag

130,80/70,80 x 275.500,-- € 508.970,-- €

Regionalfaktor: 1,0

508.970,-- € x 1,0 508.970,-- €

Alterswertminderungsfaktor

(§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.4 und 8.5)

$$\text{AWMF} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Restnutzungsdauer (RND): 28 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre

$$\frac{28 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} = 0,4000$$

508.970,-- € x 0,4000 203.590,-- €

/ Zur Rundung 590,-- €

**Gebäudesachwert zum Bewertungsstichtag 203.000,-- €**

Wirtschaftsgebäude mit Garage

Baujahr:	1968
fiktives Baujahr:	1984
Restnutzungsdauer:	20 Jahre <sup>*</sup>
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre <sup>*2</sup>
fiktives Alter des Gebäudes:	40 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2 – 8.3)	109,65 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten 2010*, SW-RL (Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) – ImmoWertV)	
- Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	
- Gebäudeart 12 (14.1)	
- Kaltlager	
- Gebäudeart 14 (16.1)	
- Standardstufe 3	485,- €/m <sup>2</sup> BGF
Regionalfaktor	1,0 <sup>*2</sup>
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	in Wohnhaus enthalten
Baupreisindex (Nichtwohngebäude)	
- 2010	70,40
- 2024 (letzter veröffentlichter Index 1/24)	131,80

\* einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

\*2 Grundstücksmarktdaten 2024

Herstellungskosten 2010 109,65 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche x 485,-- €/m <sup>2</sup> BGF	53.180,-- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag 131,80/70,40 x 53.180,-- €	99.560,-- €
Regionalfaktor: 1,0 99.560,-- € x 1,0	99.560,-- €
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV - siehe Anlage 8.4)	
AWMF = $\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$	
Restnutzungsdauer (RND): 20 Jahre Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 Jahre	
$\frac{20 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} = 0,3333$	
99.560,-- € x 0,3333	33.180,-- €
/./ Zur Rundung	<u>180,-- €</u>
<b>Gebäudesachwert – Wirtschaftsgebäude mit Garage zum Bewertungsstichtag</b>	<b>33.000,-- €</b>

**Wertzusammenstellung – lfd. Nr. 1**

Bodenwert	43.860,-- €
Gebäudesachwert – Wohnhaus	203.000,-- €
Gebäudesachwert – Wirtschaftsgebäude mit Garage	33.000,-- €
Bauliche Außenanlagen geschätzter Zeitwert	5.000,-- €
Sonstige Anlagen	0,-- €

**Vorläufiger Sachwert zum Bewertungsstichtag** **284.860,-- €**

**5.4 Marktanpassung – lfd. Nr. 1**

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb gem. § 7 (1) 3. ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Dabei kann beobachtet werden, dass bei Bewertungsobjekten mit relativ niedrigen Sachwerten Preise erzielt werden, die über dem Sachwert liegen. Bei Bewertungsobjekten mit höheren Sachwerten liegen die Kaufpreise jedoch überwiegend unter dem Sachwert.

Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen stellen im Portal Grundstücksmarktdaten 2024 einen Kalkulator zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Mingerode liegt im Landkreis Göttingen in der Lageklasse GÖ 04. Der Sachwertfaktor liegt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 284.860,-- €, einer Standardstufe von 2,5 und einem Bodenrichtwert in Höhe von 53,-- €/m<sup>2</sup> bei 0,88.

$$284.860,-- € \times 0,88 = 250.680,-- €$$

$$/ . \text{ Zur Rundung} = \underline{\underline{680,-- €}}$$

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** **250.000,-- €**

Hinweis: Die Abweichung des Bewertungsobjekts von herkömmlichen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken (z. T. geringe lichte Höhen) ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form eines Abschlages zu berücksichtigen.

## 6.0 Verkehrswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert der lfd. Nr. 1 beläuft sich auf 250.000,-- €. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind Bauschäden und Baumängel sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	250.000,-- €
./ 5 % Abschlag (z. T. geringe lichte Höhen) und zur Rundung	13.000,-- €
./ Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung (siehe Anlage 8.9 – 8.10)	<u>22.000,-- €</u>
	215.000,-- €

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjekts der lfd. Nr. 1 in der Höhe des marktangepassten Sachwertes, abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und den Verkehrswert des Bewertungsobjekts der lfd. Nr. 2 in der Höhe Bodenwertes, auf

lfd. Nr. 1	215.000,-- €
lfd. Nr. 2	5.870,-- €

zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag 05.12.2024.

Dassel, den 15.01.2025

  
.....  
Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling

## 7.0 Literaturverzeichnis

- /1/ Der Bausachverständige – Zeitschrift für Bauschäden, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit, Reguvis
- /2/ GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag
- /3/ Informationsdienst für Sachverständige – Der Immobilienbewerter, Reguvis
- /4/ Bobka  
Spezialimmobilien von A bis Z, Reguvis, 4. Auflage 2023
- /5/ Fischer/Biederbeck  
Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis, 1. Auflage 2019
- /6/ Kleiber  
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis, 9. Auflage 2022
- /7/ Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis, 10. Auflage 2023
- /8/ Kröll/Hausmann/Rolf  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- /9/ Metzger  
Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, Haufe, 7. Auflage 2020
- /10/ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel  
Baukosten 2020/21, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Auflage 2020
- /11/ Sommer/Kröll  
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Wolters Kluwer, 6. Auflage 2022
- /12/ Statistisches Bundesamt  
Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude, November 2024, destatis.de, 01.2025

### Verwendete Abkürzungen

AG	Amtsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BV	Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss
DVNBauO	Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung
EG	Erdgeschoss
F-Plan	Flächennutzungsplan
GAG	Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen
GEWOS	Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GutA	Gutachterausschuss
HWB	Handwaschbecken
HWR	Hauswirtschaftsraum
KG	Kellergeschoss
LM	Leichtmetall
MI	Mischgebiet
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
RWE	Raumwohneinheit
SP	Spitzboden
SV	Sachverständige
TU	Talseitige Unterkellerung
UG	Untergeschoss
WA	Allgemeine Wohngebiete
WE	Wohneinheit
WF	Windfang
WO	Wohnung
WRND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer

DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1  
(Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) – ImmoWertV)

**Brutto-Grundfläche (BGF)** (Überschlägige Ermittlung)

Wohnhaus - Gebäudeart 1.32 EG, OG, nicht unterkellert, DG (nicht ausgebaut)

EG	BGFa)	11,00 x 7,70	= 84,70 m <sup>2</sup>	
	/.	7,28 x 4,10	= <u>29,85 m<sup>2</sup></u>	= 54,85 m <sup>2</sup>
OG	BGFa)	11,00 x 7,70	= 84,70 m <sup>2</sup>	
	/.	7,28 x 4,10	= <u>29,85 m<sup>2</sup></u>	= 54,85 m <sup>2</sup>
DG	BGFa)	11,00 x 7,70	= 84,70 m <sup>2</sup>	
	/.	7,28 x 4,10	= <u>29,85 m<sup>2</sup></u>	= <u>54,85 m<sup>2</sup></u>
				<b>164,55 m<sup>2</sup></b>

Wohnhaus - Gebäudeart 1.12 KG, EG, OG, DG (nicht ausgebaut)

EG	BGFa)	7,28 x 4,10	= 29,85 m <sup>2</sup>
OG	BGFa)	7,28 x 4,10	= 29,85 m <sup>2</sup>
DG	BGFa)	7,28 x 4,10	= <u>29,85 m<sup>2</sup></u>
			<b>119,40 m<sup>2</sup></b>

Wohnhaus - Gebäudeart 1.03 KG, EG, flachgeneigtes Dach

KG	BGFa)	5,99 x 7,70	= 46,12 m <sup>2</sup>
EG	BGFa)	5,99 x 4,00	= <u>23,96 m<sup>2</sup></u>
			<b>70,08 m<sup>2</sup></b>

Wirtschaftsgebäude mit Garage - Gebäudeart 12 (14.1)/14 (16.1)

EG	BGFa)	4,49 x 10,24	= 45,98 m <sup>2</sup>	
		3,37 x 5,25	= <u>17,69 m<sup>2</sup></u>	= 63,67 m <sup>2</sup>
OG	BGFa)	4,49 x 10,24		= <u>45,98 m<sup>2</sup></u>
				<b>109,65 m<sup>2</sup></b>

**Wohn-/Nutzfläche**  
(Überschlägige Ermittlung)

1 m<sup>2</sup> WF/NF (DIN 283/II BV) erfordert im Mittel 1,40 m<sup>2</sup> BGF bzw. 1,75 m<sup>2</sup> BGF

1.32	164,55 m <sup>2</sup> BGF / 1,40	ca.	117,54 m <sup>2</sup>
1.12	119,40 m <sup>2</sup> BGF / 1,75	ca.	68,23 m <sup>2</sup>
1.03		ca.	<u>23,00 m<sup>2</sup></u>
			<b>208,77 m<sup>2</sup></b>

## **Sachwertverfahren**

Nach § 35 (1) ImmoWertV wird „im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt“; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren (§ 39) zu berücksichtigen.“

## **Herstellungskosten**

Nach § 36 (2) ImmoWertV. „Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.“

Bestimmung der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4, zu § 12 Absatz 5 Satz 3, ImmoWertV), Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Sie sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

## **Alterswertminderungsfaktor**

Nach § 38 ImmoWertV. „Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.“

Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

### Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

(Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) – ImmoWertV)

#### Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußboden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
		8

#### Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

#### Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren – gem. Grundstücksmarktdaten 2024

Baujahr	ca. 1940
Gebäudealter	> 70 Jahre
Modernisierungsgrad	8 Punkte

#### Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

$$RND = 0,5000 \times \frac{70^2}{70} - 1,1000 \times 70 + 1,0000 \times 70 = 28 \text{ Jahre}$$

**Standardeinstufung**

(Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) – ImmoWertV)

**Wohnhaus**

Gebäudeart: 1.32 Einfamilienhaus, freistehend

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert,  
Dachgeschoss nicht ausgebaut

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,8			0,2		23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und -türen	0,5		0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5		0,5		11
Fußböden		0,4	0,4	0,2		5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung						9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.32	620 €/m <sup>2</sup> BGF	690 €/m <sup>2</sup> BGF	790 €/m <sup>2</sup> BGF	955 €/m <sup>2</sup> BGF	1.190 €/m <sup>2</sup> BGF	

Außenwände	0,8 x 23 % x 620 €/m <sup>2</sup> BGF = 114 €/m <sup>2</sup> BGF 0,2 x 23 % x 955 €/m <sup>2</sup> BGF = 44 €/m <sup>2</sup> BGF	158 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 620 €/m <sup>2</sup> BGF = 47 €/m <sup>2</sup> BGF 0,5 x 15 % x 690 €/m <sup>2</sup> BGF = 52 €/m <sup>2</sup> BGF	99 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 690 €/m <sup>2</sup> BGF	76 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 620 €/m <sup>2</sup> BGF = 34 €/m <sup>2</sup> BGF 0,5 x 11 % x 790 €/m <sup>2</sup> BGF = 43 €/m <sup>2</sup> BGF	77 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11 % x 690 €/m <sup>2</sup> BGF = 38 €/m <sup>2</sup> BGF 0,5 x 11 % x 955 €/m <sup>2</sup> BGF = 53 €/m <sup>2</sup> BGF	91 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,4 x 5 % x 690 €/m <sup>2</sup> BGF = 14 €/m <sup>2</sup> BGF 0,4 x 5 % x 790 €/m <sup>2</sup> BGF = 16 €/m <sup>2</sup> BGF 0,2 x 5 % x 955 €/m <sup>2</sup> BGF = 10 €/m <sup>2</sup> BGF	40 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 790 €/m <sup>2</sup> BGF = 36 €/m <sup>2</sup> BGF 0,5 x 9 % x 955 €/m <sup>2</sup> BGF = 43 €/m <sup>2</sup> BGF	79 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9 % x 790 €/m <sup>2</sup> BGF	71 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 790 €/m <sup>2</sup> BGF	47 €/m <sup>2</sup> BGF
	Kostenkennwert (Summe)	738 €/m <sup>2</sup> BGF

**Standardeinstufung**

(Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) – ImmoWertV)

Wohnhaus

Gebäudeart: 1.12 Einfamilienhaus, freistehend

Keller-, Erd-, Obergeschoss,  
Dachgeschoss nicht ausgebaut

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,8			0,2		23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und -türen	0,5		0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5		0,5		11
Fußböden		0,4	0,4	0,2		5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung						9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.12	570 €/m <sup>2</sup> BGF	635 €/m <sup>2</sup> BGF	730 €/m <sup>2</sup> BGF	880 €/m <sup>2</sup> BGF	1.100 €/m <sup>2</sup> BGF	

Außenwände	0,8 x 23 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF = 105 €/m <sup>2</sup> BGF 0,2 x 23 % x 880 €/m <sup>2</sup> BGF = 40 €/m <sup>2</sup> BGF	145 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF = 43 €/m <sup>2</sup> BGF 0,5 x 15 % x 635 €/m <sup>2</sup> BGF = 48 €/m <sup>2</sup> BGF	91 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 635 €/m <sup>2</sup> BGF	70 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 570 €/m <sup>2</sup> BGF = 31 €/m <sup>2</sup> BGF 0,5 x 11 % x 730 €/m <sup>2</sup> BGF = 40 €/m <sup>2</sup> BGF	71 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11 % x 635 €/m <sup>2</sup> BGF = 35 €/m <sup>2</sup> BGF 0,5 x 11 % x 880 €/m <sup>2</sup> BGF = 48 €/m <sup>2</sup> BGF	83 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,4 x 5 % x 635 €/m <sup>2</sup> BGF = 13 €/m <sup>2</sup> BGF 0,4 x 5 % x 730 €/m <sup>2</sup> BGF = 15 €/m <sup>2</sup> BGF 0,2 x 5 % x 880 €/m <sup>2</sup> BGF = 9 €/m <sup>2</sup> BGF	37 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 730 €/m <sup>2</sup> BGF = 33 €/m <sup>2</sup> BGF 0,5 x 9 % x 880 €/m <sup>2</sup> BGF = 40 €/m <sup>2</sup> BGF	73 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9 % x 730 €/m <sup>2</sup> BGF	66 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 730 €/m <sup>2</sup> BGF	44 €/m <sup>2</sup> BGF
	Kostenkennwert (Summe)	680 €/m <sup>2</sup> BGF

**ANLAGE B.8** des Wertgutachtens WG24-2641G - 1 K 7/24 - Amtsgericht Duderstadt

**Standardeinstufung**

(Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) – ImmoWertV)

Wohnhaus

Gebäudeart: 1.03 Einfamilienhaus, freistehend

Keller-, Erdgeschoss,  
flachgeneigtes Dach

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,8			0,2		23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und -türen	0,5		0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5		0,5		11
Fußböden		0,4	0,4	0,2		5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung						9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.03	705 €/m <sup>2</sup> BGF	785 €/m <sup>2</sup> BGF	900 €/m <sup>2</sup> BGF	1.085 €/m <sup>2</sup> BGF	1.360 €/m <sup>2</sup> BGF	

Außenwände	0,8 x 23 % x 705 €/m <sup>2</sup> BGF = 130 €/m <sup>2</sup> BGF 0,2 x 23 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF = 50 €/m <sup>2</sup> BGF	180 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 705 €/m <sup>2</sup> BGF = 53 €/m <sup>2</sup> BGF 0,5 x 15 % x 785 €/m <sup>2</sup> BGF = 59 €/m <sup>2</sup> BGF	112 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 785 €/m <sup>2</sup> BGF	86 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 705 €/m <sup>2</sup> BGF = 39 €/m <sup>2</sup> BGF 0,5 x 11 % x 900 €/m <sup>2</sup> BGF = 50 €/m <sup>2</sup> BGF	89 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11 % x 785 €/m <sup>2</sup> BGF = 43 €/m <sup>2</sup> BGF 0,5 x 11 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF = 60 €/m <sup>2</sup> BGF	103 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,4 x 5 % x 785 €/m <sup>2</sup> BGF = 16 €/m <sup>2</sup> BGF 0,4 x 5 % x 900 €/m <sup>2</sup> BGF = 18 €/m <sup>2</sup> BGF 0,2 x 5 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF = 11 €/m <sup>2</sup> BGF	45 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 900 €/m <sup>2</sup> BGF = 41 €/m <sup>2</sup> BGF 0,5 x 9 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF = 49 €/m <sup>2</sup> BGF	90 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9 % x 900 €/m <sup>2</sup> BGF	81 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 900 €/m <sup>2</sup> BGF	54 €/m <sup>2</sup> BGF
	Kostenkennwert (Summe)	840 €/m <sup>2</sup> BGF

### Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung

(§ 8 ImmoWertV - in Anlehnung ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Hinweis: Bei den geschätzten Kosten handelt es sich nicht um Modernisierungskosten

Die Kostenschätzung erfolgt Gewerke-/Bauteil-/Bereichsweise.

#### Wohnhaus

Innenbereiche:

Parkettböden schleifen und neu versiegeln,  
PVC-Böden und Linoleum-Böden überarbeiten,  
Fertigstellungsarbeiten durchführen; Putz- und  
Malerarbeiten im Keller durchführen; Dämmung  
im DG fachgerecht ergänzen

geschätzt rd. 20.000,-- €

Außenbereiche:

Anbau eines erforderlichen Geländers an der  
Terrasse; Beschädigte Glasscheibe an der  
Fenstertür zum Balkon austauschen

geschätzt rd. 2.000,-- €

22.000,-- €

#### Werteinfluss

Marktkorrekturfaktor = 1,00

Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung  
bzw. Instandhaltung 22.000,-- € x 1,00 22.000,-- €

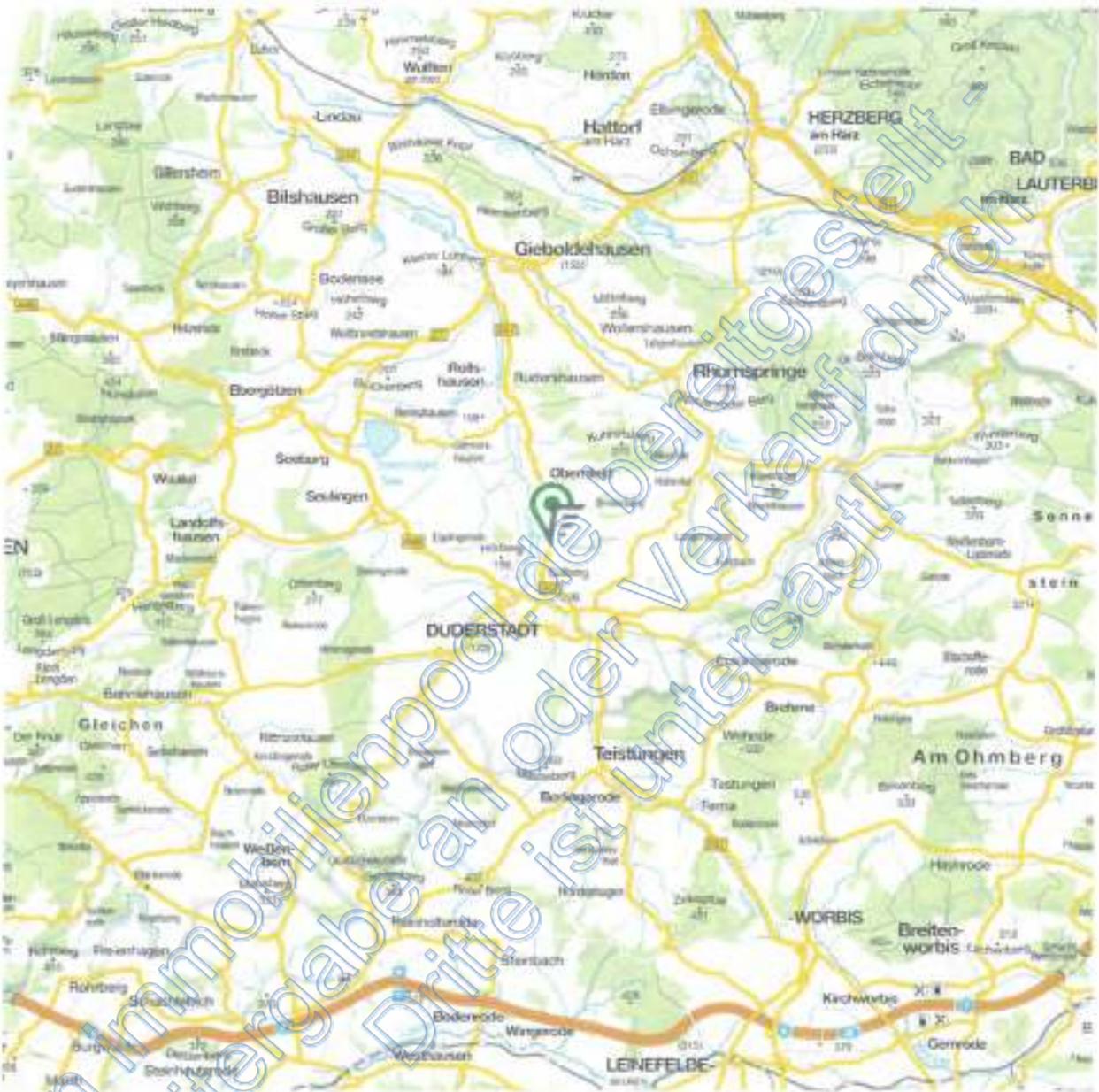
Hinweis:

Die Auflistung der stichprobenartig festgestellten Schäden und Mängel ist keine Zusicherung über die Eigenschaften des Objektes. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Auflistung wird nicht gegeben.

Die in der Anlage aufgeführte Kostenschätzung dient lediglich dazu, für die Wertermittlung die noch aufzuwendenden Kosten zu schätzen. Dabei wird keine Gewähr dafür gegeben, dass diese Kosten letztlich ausreichen werden, da sich während der Durchführung der Maßnahmen die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen ergeben könnten.

Werden andererseits Aufwendungen notwendig, die über das überschlägig geschätzte Maß hinausgehen, so würden diese voraussichtlich zu einer Gebäudewertverbesserung beitragen, sodass Mehrkosten teilweise durch eine Wertsteigerung kompensiert würden. Insofern hält der Sachverständige die grob überschlägige Kostenschätzung allein für den Zweck der Wertermittlung für ausreichend, weist aber gleichzeitig darauf hin, dass die tatsächlichen Kosten die hier geschätzten übersteigen können. Andererseits werden auch die Kostenanteile der Gewerke sich gegeneinander innerhalb der Gesamtsumme verschieben, sodass zu erwarten ist, dass auch hier eine Kompensation eintritt.

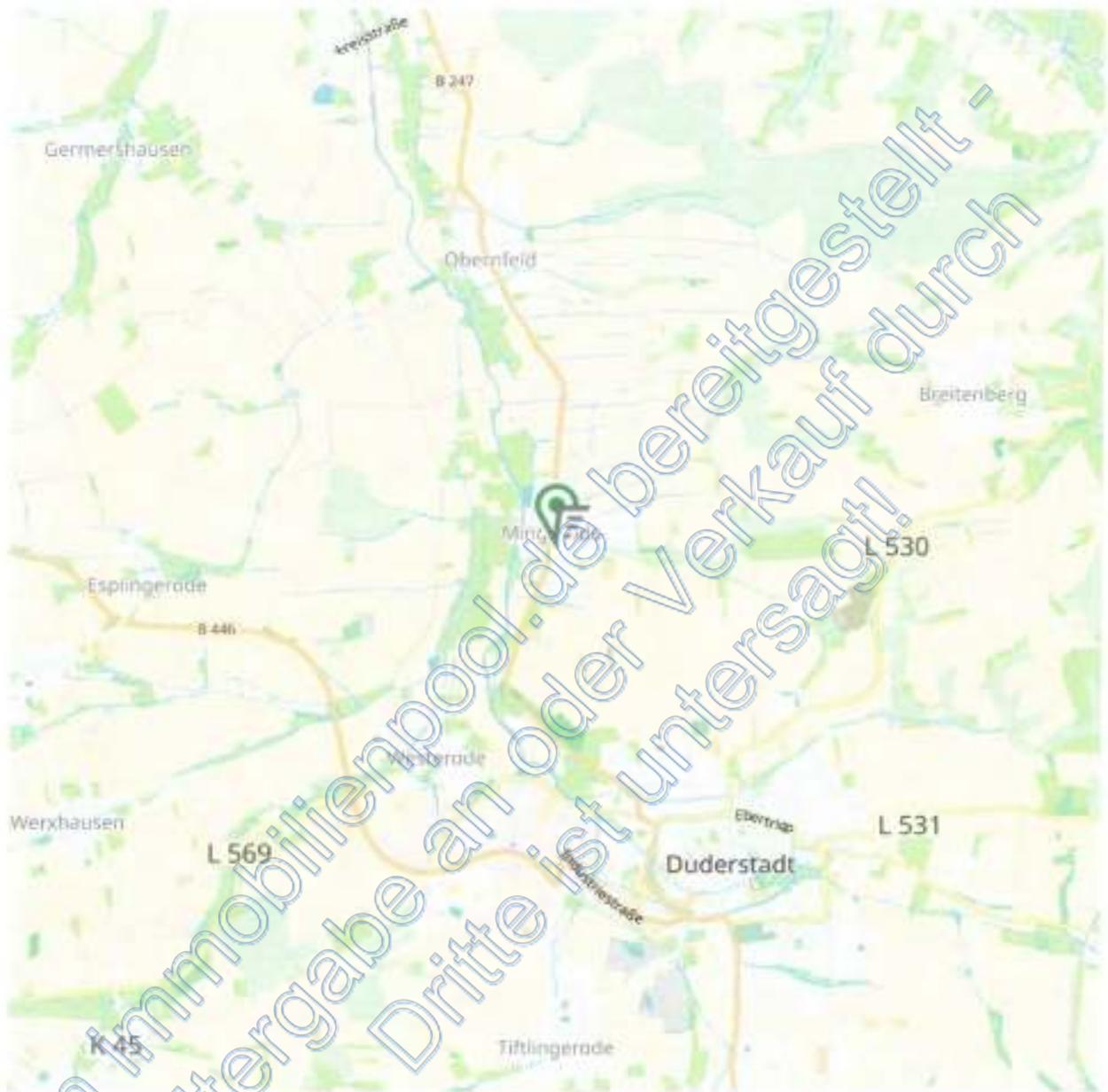
37154 Northeim - Mingerode, Hildesheimer Straße 6



Übersichtskarte

Datenquellen: 1.200.000 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

37154 Northeim - Mingerode, Hildesheimer Straße 6



Regionalkarte

Datenquellen: 1:50.000 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

**ANLAGE 8.13 des Wertgutachtens WG24-2641G - 1 K 7/24 - Amtsgericht Duderstadt**



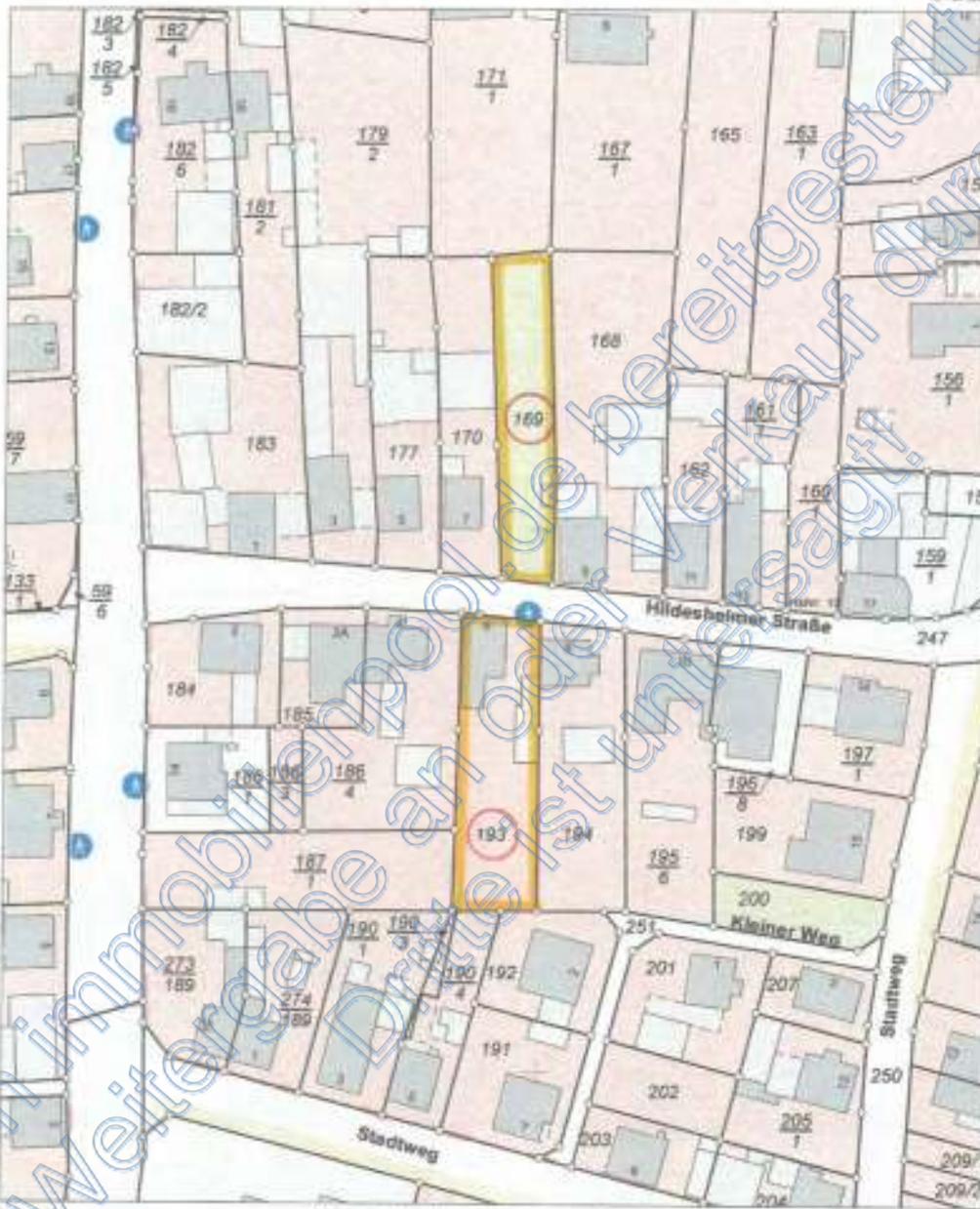
**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Duderstadt, Stadt  
Gemarkung: Mingerode  
Flur: 4 Flurstück: 193

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am: 21.11.2024  
Aktualität der Daten: 16.11.2024



Verantwortlich für den Inhalt:  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen -  
Derziger Straße 42  
37083 Göttingen

Bereitgestellt durch:  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Göttingen -  
Derziger Str. 40  
37083 Göttingen  
Zeichen: 055-A-01027/2024

Bei einer Verwertung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Weitergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsermächtigungen über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde anzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

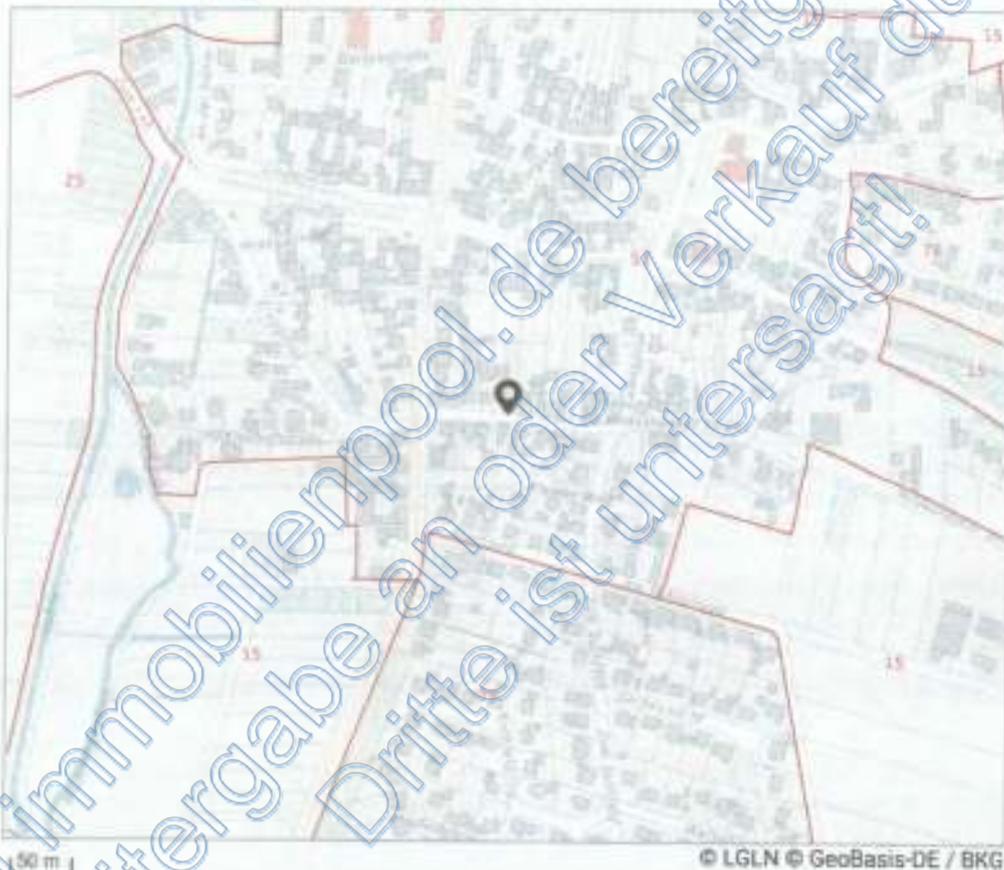
Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel  
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 04.12.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Hildesheimer Straße 6, 37115 Duderstadt, Niedersachs - Mingerode  
Gemarkung: 6647 (Mingerode), Flur: 4, Flurstück: 193





### Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05503443

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 53 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gemischte Baufläche

Grundstücksfläche: 1.000 m<sup>2</sup>

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte/umretab/2024/0590111\\_Mflac.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte/umretab/2024/0590111_Mflac.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?  
lat=51.53437&lng=10.24122&zoom=15.80&teilmarkt=Bauland&statstag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.53437&lng=10.24122&zoom=15.80&teilmarkt=Bauland&statstag=2024-01-01)



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis

Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 21.11.2024  
Aktualität der Daten: 16.11.2024

### Flurstück 193, Flur 4, Gemarkung Mingerode

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Duderstadt, Stadt  
Landkreis Göttingen

Finanzamt: Northem-Harzberg am Harz

Lage: Hidesheimer Straße 6

Fläche: 811 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 811 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Baulast  
Ausführende Stelle: Stadt Duderstadt Fachbereich Bauern und Umwelt  
Nummer 00006

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Duderstadt  
Grundbuchbezirk Mingerode  
Grundbuchblatt 1663  
Laufende Nummer 0001

Eigentümer:



Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northem - Katasteramt Göttingen  
Danziger Straße 40  
37083 Göttingen

Bereitgestellt durch:  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen  
- Katasteramt Göttingen -  
Danziger Str. 40  
37083 Göttingen

Zeichen: 055-A-01057/2024

Bei einer Vervielfältigung für nichtpersönliche oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Weitergabe sind die  
Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über  
einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Flurstück 193  
Flur 4  
Gemarkung Mingerode

**Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis**

Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

3.2



Zu 3.1, 3.2 in Erbengemeinschaft

Seite 2 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen -  
Danziger Straße 40  
37083 Göttingen

Bereitgestellt durch:  
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung  
Niedersachsen  
- Katasteramt Göttingen -  
Danziger Str. 40  
37083 Göttingen

Zielchen: 055-A-01057/2024

Bei einer Verwertung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die  
Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungserlöse über  
einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsertrag zu erwerben.



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis

Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 21.11.2024  
Aktualität der Daten: 10.11.2024

**Flurstück 169, Flur 4, Gemarkung Mingerode**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Duderstadt, Stadt  
Landkreis Göttingen

Finanzamt: Northeim-Herzberg am Herz

Lage: Hildesheimer Straße

Fläche: 631 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 631 m<sup>2</sup> Siedlungsgrünfläche

**Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgemein Duderstadt  
Grundbuchbezirk Mingerode  
Grundbuchblatt 1663  
Laufende Nummer 0002

Eigentümer: 3.1



3.2



Zu 3.1, 3.2 in Erbengemeinschaft

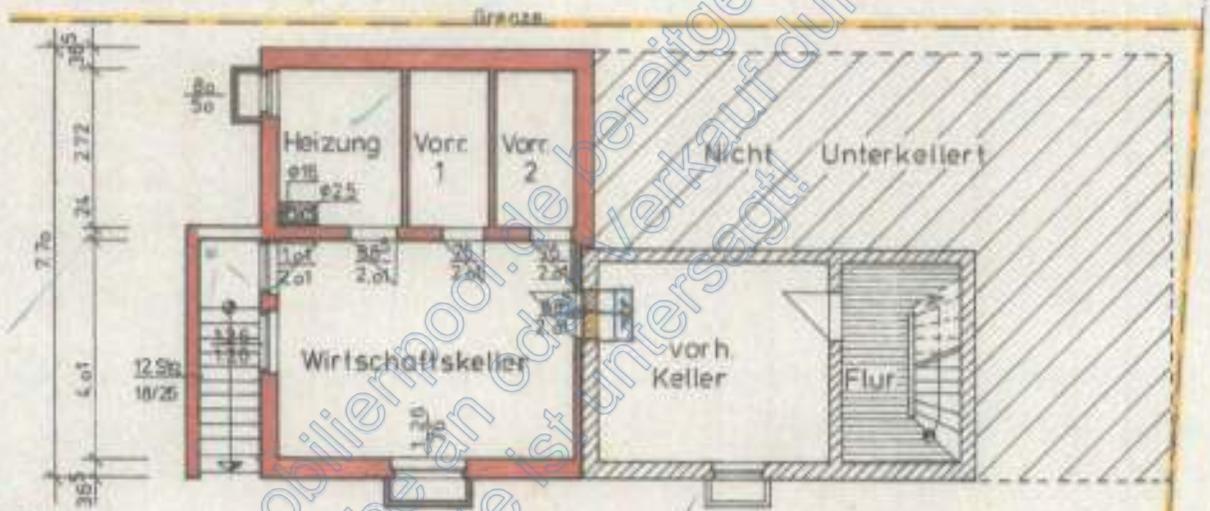
Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen -  
Danziger Straße 40  
37083 Göttingen

Bereitgestellt durch:  
Landesamt für Geoinformation und Landvermessung  
Niedersachsen  
- Katasteramt Göttingen -  
Danziger Str. 40  
37083 Göttingen

Zeichen: 055-A-01057/2024

Nur eine Verwertung für nichterbene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Weitergabe sind die  
Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erlaubnispflichtige Nutzungsrechte über  
einen zeitlich mit der für den lokal verantwortlichen Behörden abschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



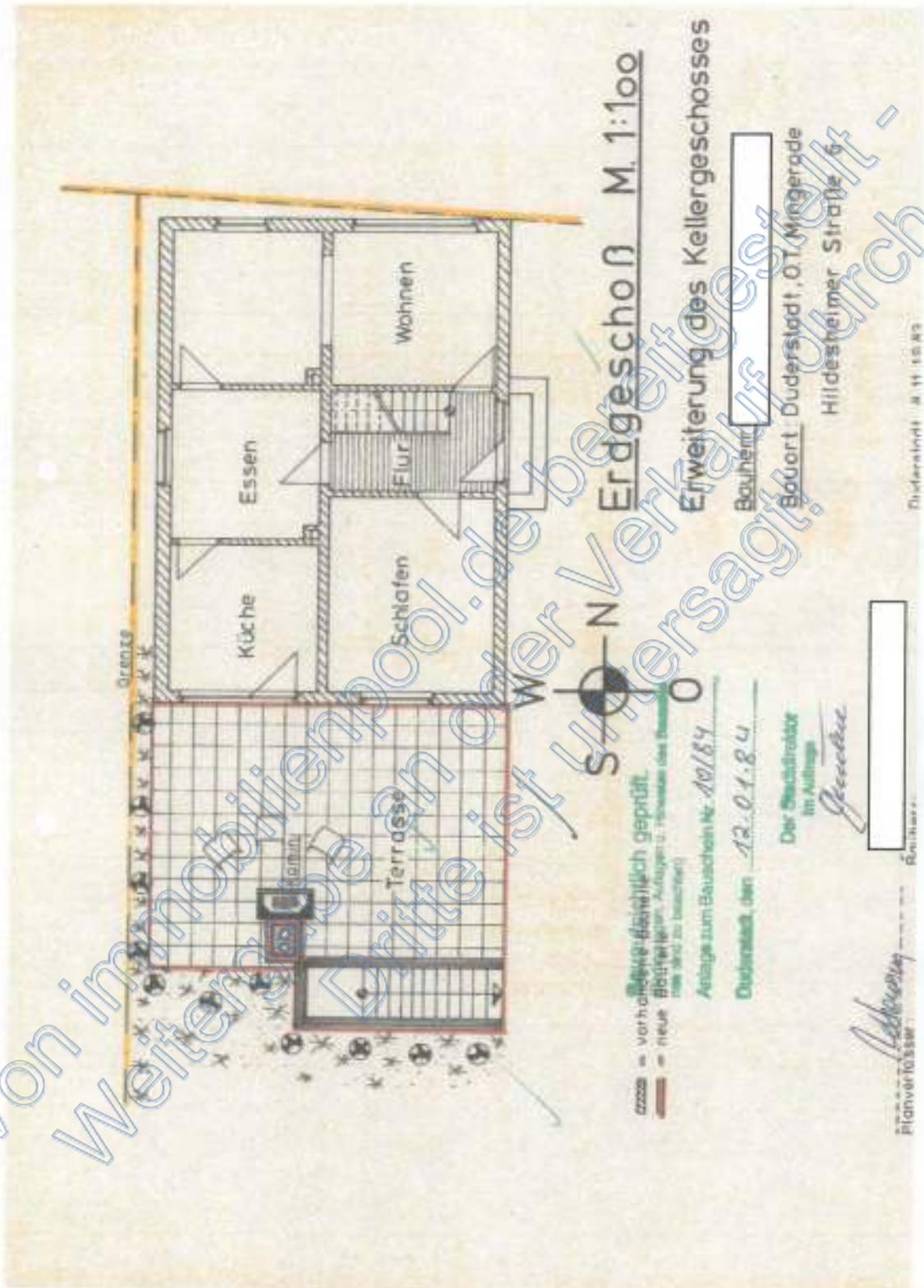
**Baubaufsichtlich geprüft**  
 (Bedingungen, in vorhandene Bauteile, wenn  
 nur die abzubrechende Bauteile  
 Anlage zum Baubeschein Nr. 10/84  
 Duderstadt, den 12.01.84

26	33,5	36	2,26	11	4	1,51	3,5	
	37,5	30,5		5,31			1,4	
							5,91	2

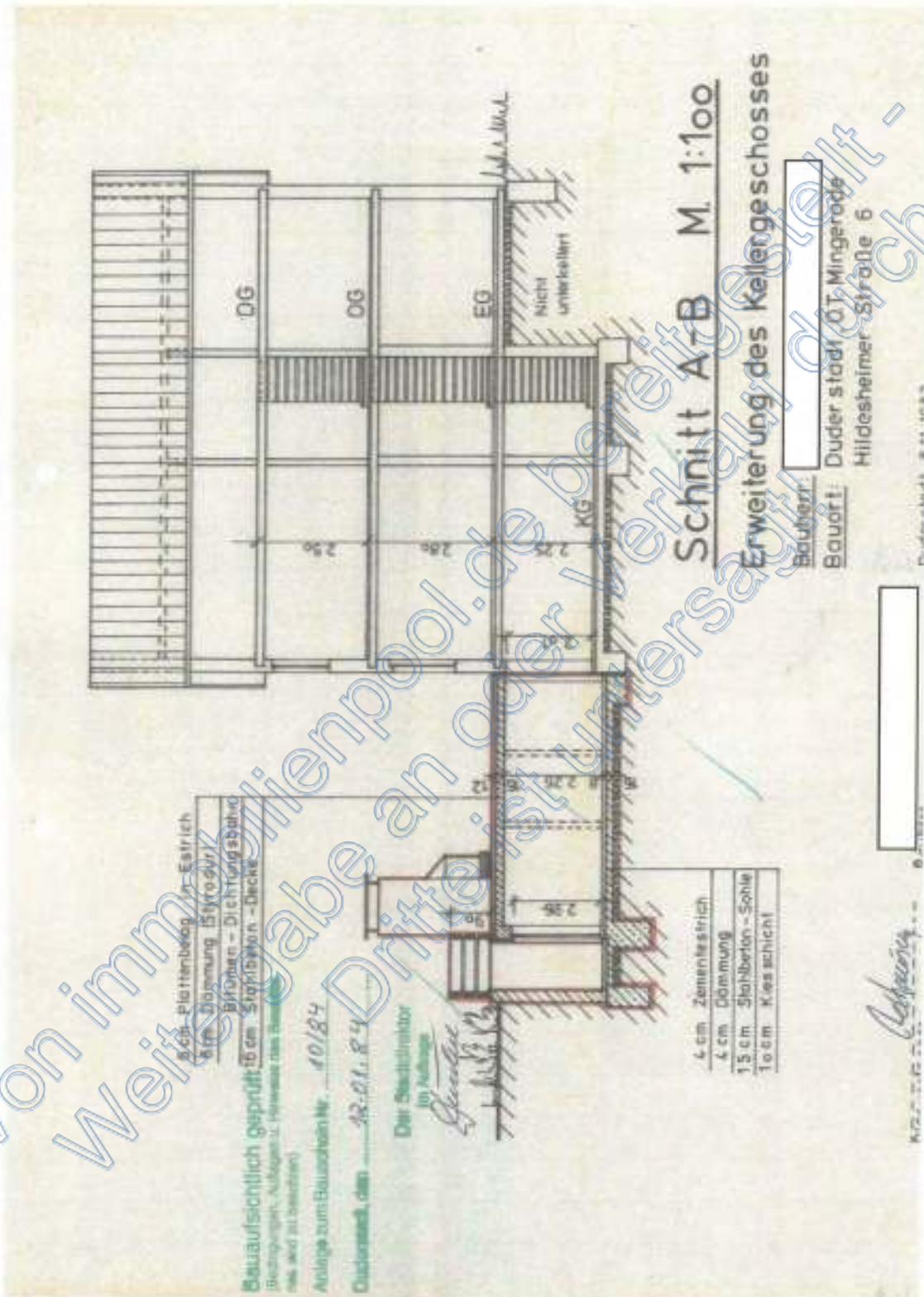
Der Bauherr  
 im Auftrag  
 [Signature]  
 [Signature]  
 Planverf. [Signature] Baumeister

**Kellergeschoß M. 1:100**  
 Erweiterung des Kellergeschosses  
 Bauherr:   
 Bauort: Duderstadt, O.T. Mingerode  
 Hildesheimer Straße 6  
 Duderstadt, 8.11.1983

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

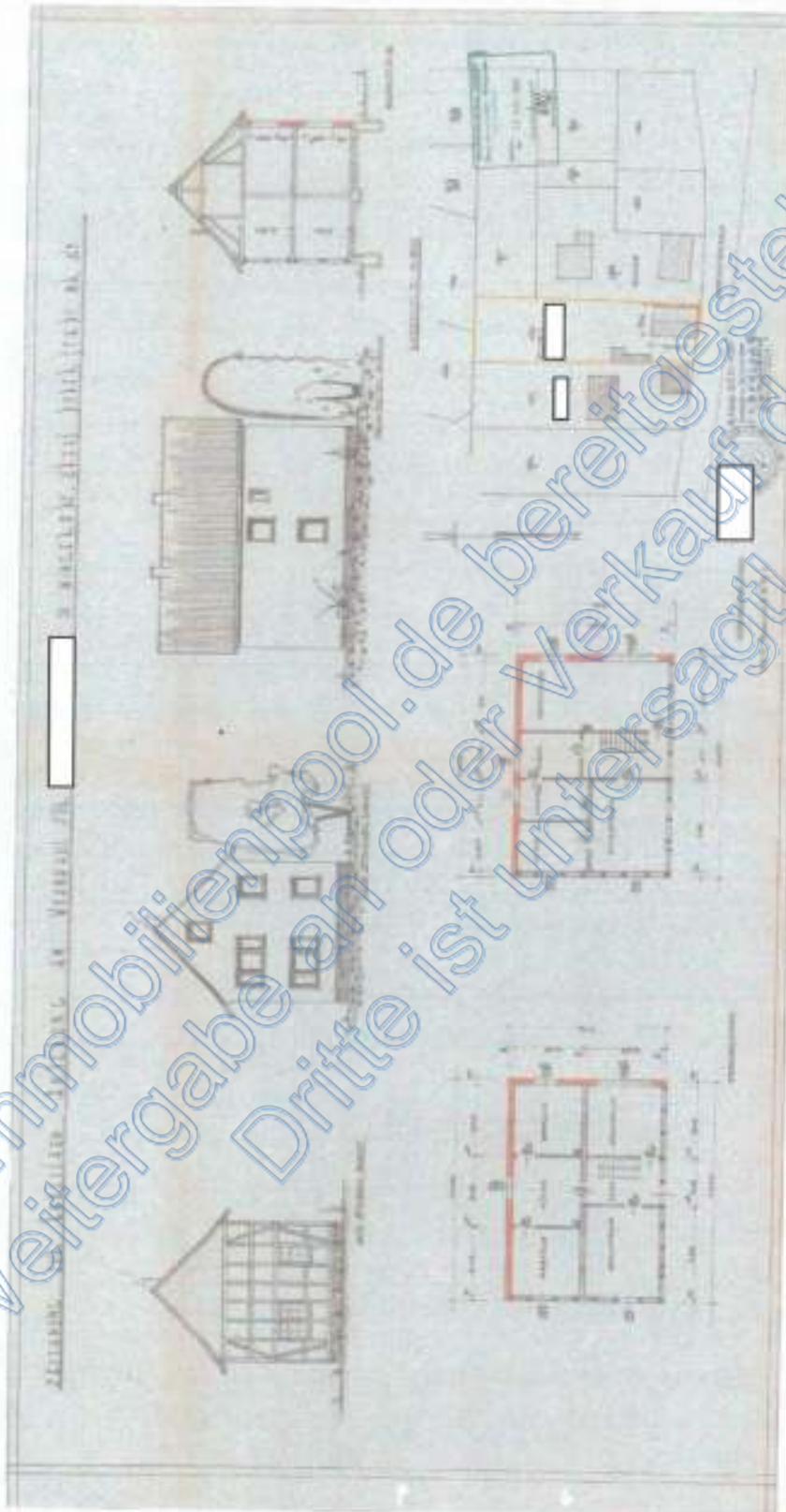


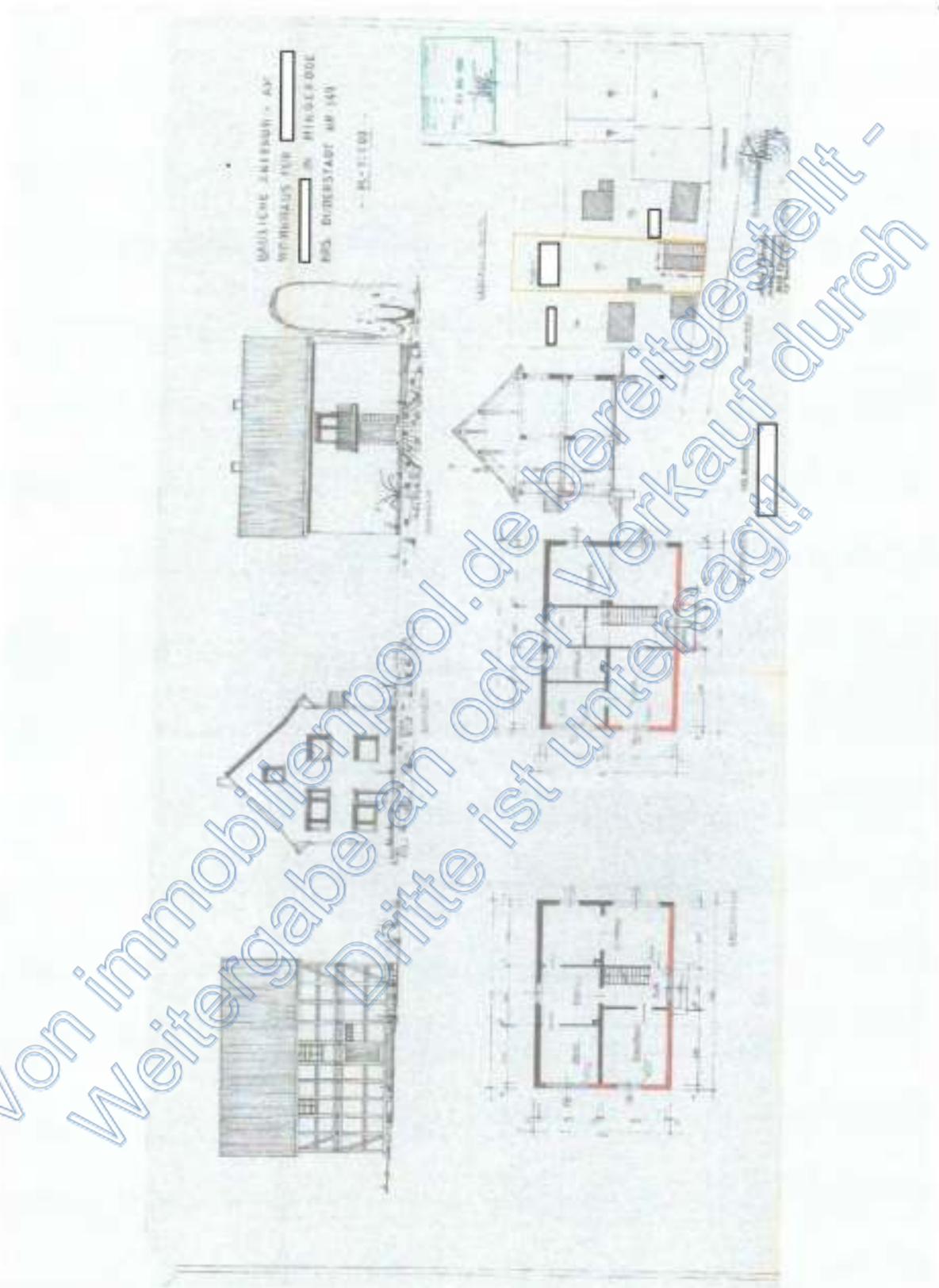
Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel  
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

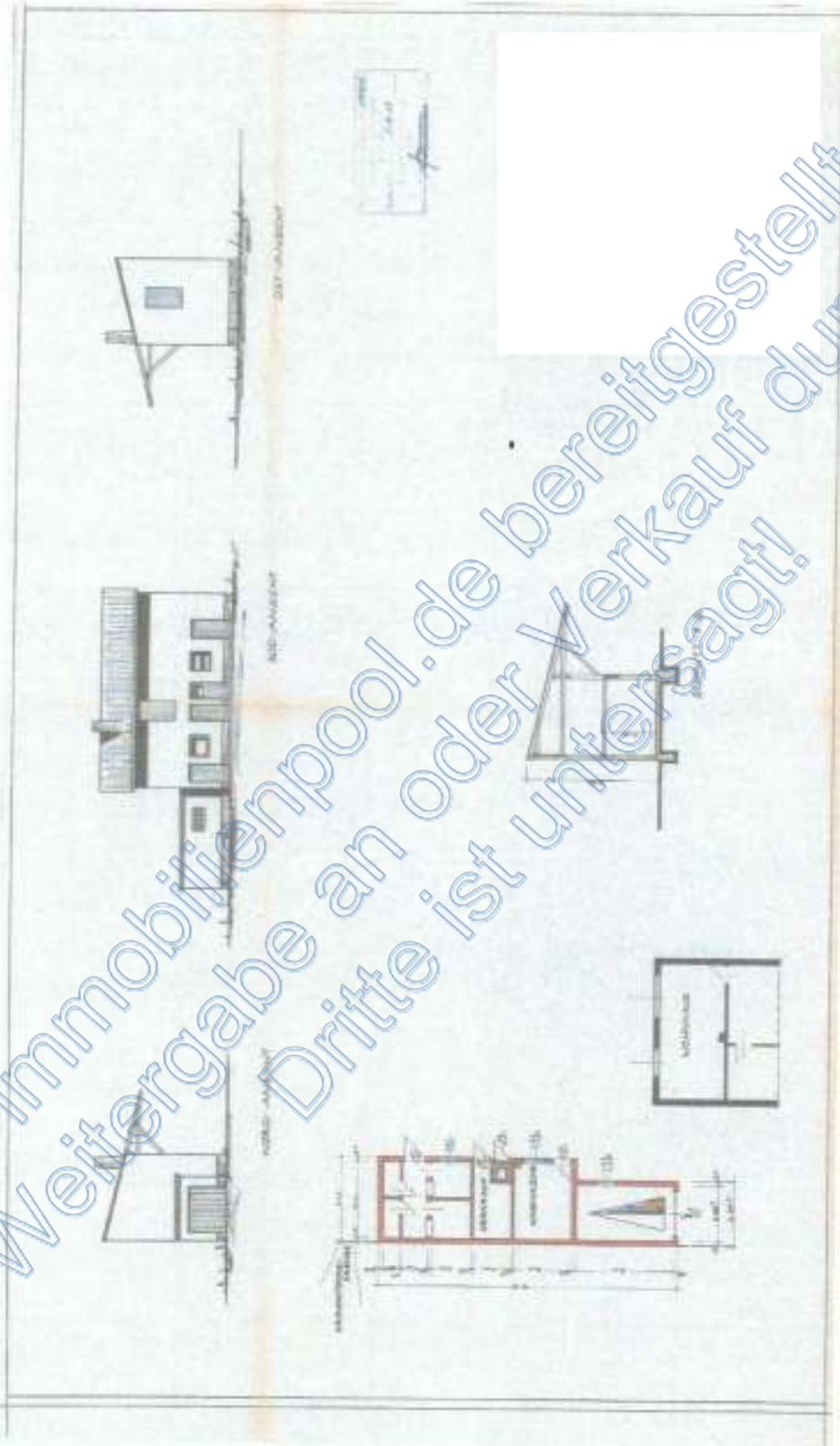




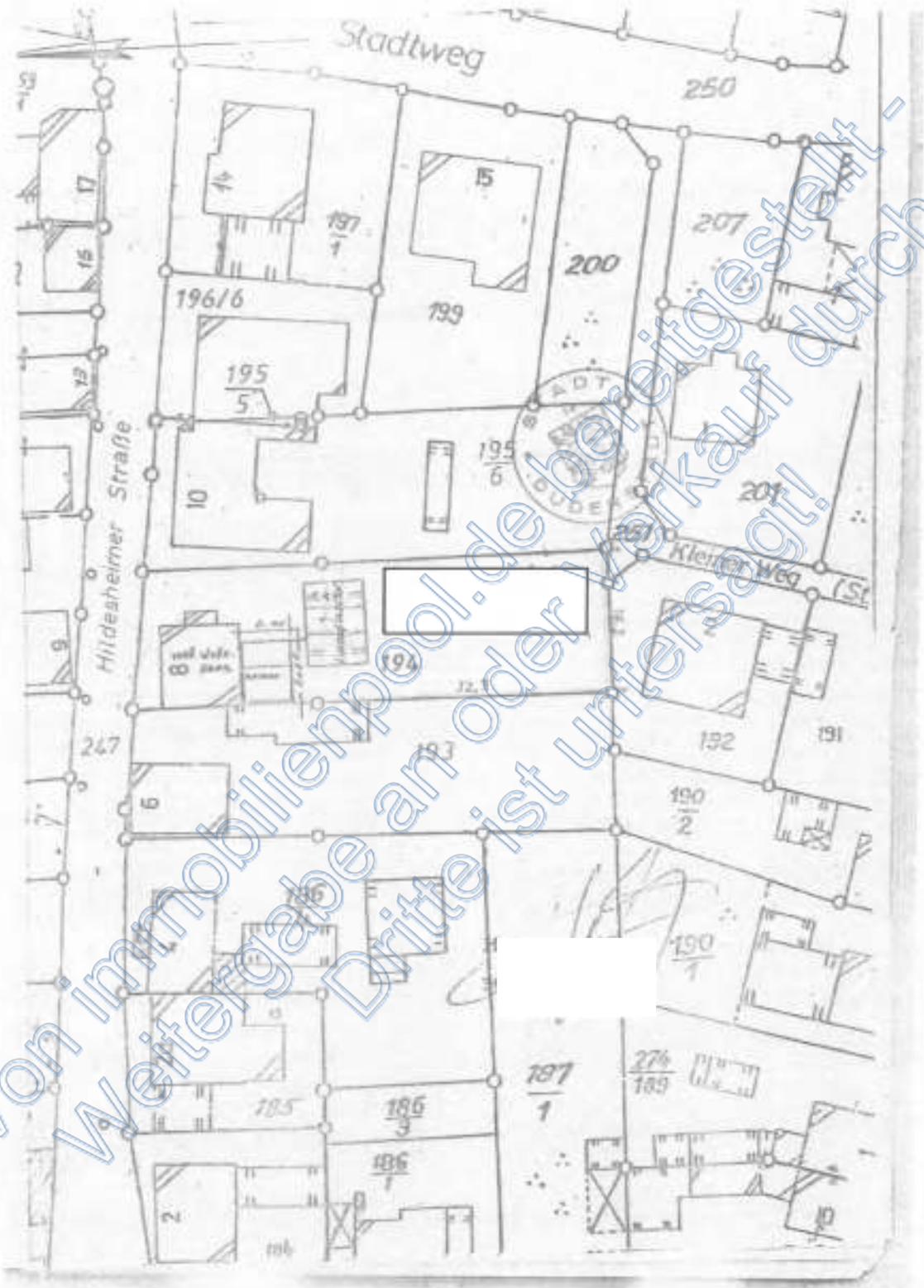








ANLAGE 8.28 des Wertgutachtens WG24-2641G - 1 K 7/24 - Amtsgericht Duderstadt



Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel  
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Bild 1: Nordostansicht



Bild 2: Nordwestansicht



Bild 3: Nordansicht



Bild 4: Südansicht



**Bild 5: Wirtschaftsgebäude mit Garage - Südwestansicht**



**Bild 6: Wirtschaftsgebäude mit Garage - Nordwestansicht**



**Bild 7: Zimmer im EG**



**Bild 8: Küche im EG**



**Bild 9: Bad im EG**



**Bild 10: Zimmer im EG**



Bild 11: Bad im OG



Bild 12: Bad im OG



Bild 13: Zimmer im OG



Bild 14: Zimmer im OG



Bild 15: Treppe



Bild 16: Treppe



Bild 17: Dachgeschoss



Bild 18: Dachgeschoss



Bild 19: Kellerraum



Bild 20: Kellerraum



Bild 21: Heizung



Bild 22: Kamin

Bild 23: Wirtschaftsgebäude



Bild 24: Wirtschaftsgebäude



**Bild 25: lfd. Nr. 1 – Südlicher Grundstücksbereich**



**Bild 26: lfd. Nr. 2 – Südansicht**