

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!**

Wertermittlung

Wennekenstraße 3 in 37130 Gleichen (Sattenhausen)



Marion
Talmeier

Mobil: +49 (0)175 56 58 9 01
talmeier@immorentabel.de

Staatlich geprüfte Betriebswirtin
(Wohnungswirtschaft und Realkredit)

Auktionatorin

Diplom-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
(IHK Hannover) für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Gleichen
Straße, Hausnummer:	Wennekenstraße 3
Gemarkung:	Sattenhausen
Flur:	11 und 12
Flurstück:	9 und 5
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche Gartenland (Oben vor dem Tore)
Gesamtfläche:	226 m ² und 502 m ² = 728 m ² insgesamt
Grundbuchbezirk:	Amtsgericht Göttingen
Grundbuchblatt:	324

Die Sachverständige hat am 17.05.2024 für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **04.03.2024** den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes mit

19.000,- €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Allgemeine Angaben	4
Auftragsdaten	4
1.1 Wertermittlungsstichtag.....	5
1.2 Qualitätsstichtag.....	5
1.3 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen/ Befundtatsachen.....	5
1.4 Unterlagen.....	6
1.5 Urheberrecht/ Verwendungsvorbehalt	6
2.-Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1 Lagemerkmale.....	6
2.1.1 Verkehrsanbindung.....	6
2.1.2 Öffentliche Einrichtungen.....	7
2.1.3 Umwelteinflüsse & Wohnlage	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheiten	7
2.2.1 Nutzung.....	7
2.2.2 Erschließungszustand	8
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten.....	8
2.3 Rechtliche Gegebenheiten.....	8
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.3.2 Abgaberechtlicher Zustand	9
2.3.3 Rechte und Belastungen.....	9
2.4 Künftige Entwicklungen.....	11
2.4.1 Demographische Entwicklung.....	11
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen.....	11
2.5 Entwicklungszustand.....	11
2.6 Bauliche Anlagen.....	12
3. Ermittlung des Verkehrswertes	14
3.1 Definition des Verkehrswertes	14
3.2 Kaufpreissammlung.....	14
3.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	14
3.4 Literatur	14
3.5 Wertermittlungsverfahren	15
3.5.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren.....	15

3.5.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	15
3.5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	16
3.6 Bodenwert.....	16
3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	18
3.8 Vergleichswertverfahren.....	19
3.9 Verkehrswert.....	20
4. Anlagenverzeichnis.....	21
Anlage I: Übersichtskarte und Detailkarte OpenStreetMap.....	22
Anlage II: Auskunft zu Altlasten	24
Anlage III: Auskunft zum Denkmalschutz	25
Anlage IV: Grundbuchauszug	26
Anlage V: Auskunft zu Baulasten.....	27
Anlage VI: Liegenschaftskarte	28
Anlage VII: Objektfotos, Stand 04.03.2024.....	29
Anlage VIII: Auskünfte zum Bodenrichtwert.....	47
Anlage IX: Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktbericht.....	52

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

1. Allgemeine Angaben**Auftragsdaten**

Auftraggeber:	Amtsgericht Göttingen
Aktenzeichen:	NZS 75 K 21/23
Auftragseingang:	28.12.2023
Verwendungszweck:	Gutachten zum Zweck der Wertermittlung in der Zwangsversteigerungssache zugunsten der Gläubigerin
Beschluss Amtsgericht:	Göttingen vom 02.11.2023, aufgrund der Grundschuldbestellungsurkunde steht der Gläubigerin gegen den Schuldner (Grundstückseigentümer) ein dinglicher Anspruch aus dem im Grundbuch in Abteilung III Nr. 1 eingetragenen Recht zu in Ergänzung mit dem Beschluss des Amtsgerichts Göttingen vom 21.12.2023 zur Einholung eines Sachverständigengutachten über den Verkehrswert.
Ortsbesichtigung durch die Sachverständige am:	04. März 2024 von 16:30 Uhr bis 17:00 Uhr
Besonderheiten bei der Ortsbesichtigung:	<p>Der Sachverständigen wurden Schlüssel für das Objekt vom Landesliegenschaftsamt übergeben; somit konnte das Wertermittlungsobjekt von innen und außen besichtigt werden.</p> <p>Die Kellertür ließ sich mit den ausgehändigten Schlüsseln nicht öffnen; somit konnte der Keller nicht besichtigt werden. Aussagen zum Zustand der im Keller befindlichen Räume und ggf. technischen Anlagen (z.B. Heizung) lassen sich damit nicht treffen.</p> <p>Das Wertermittlungsobjekt ist nur über das Flurstück 7/1 zu erreichen (Notwegerecht).</p>
Weitere Teilnehmer:	Keine; von den Verfahrensbeteiligten war niemand anwesend.

1.1 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **04. März 2024** (Tag der Besichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (04.03.2024).

1.3 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen/ Befundtatsachen

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen des Ortstermins erkennbar waren.

Vom Eigentümer sind keine Auskünfte/ Informationen mitgeteilt worden, so dass die Sachverständige bei ihrer Bewertung zunächst die allgemeinen Grundstücksmerkmale anhand des Modells und der Modellansätze des Gutachterausschusses als erforderliche Daten für die Wertermittlung verwendet. Fehlende Informationen und nicht feststellbare Tatsachen werden im weiteren Verfahren als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale einzeln aufgeführt und in der Wertermittlung berücksichtigt.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Hausschwamm wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastungen vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen der allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Die Sachverständige hat bei ihrer Bewertung das Nichtvorhandensein von Altlasten, Bodenverunreinigungen, Hausschwamm oder baulichen Mängeln unterstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein solcher Tatsachen Einfluss auf den Verkehrswert haben kann und dieser nachträglich ggf. korrigiert werden muss.

1.4 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundstücksmarktdaten, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim 2024
Hinweis: das Berichtsjahr des jeweiligen Grundstücksmarktberichtes bezieht sich immer auf das Vorjahr.
- Auskunft Altlastenverzeichnis
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Denkmalschutz
- Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.5 Urheberrecht/Verwendungsvorbehalt

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es wurde auftragsgemäß erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur nach schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet.

2.-Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Sattenhausen, einem Ortsteil der Gemeinde Gleichen im Landkreis Göttingen an der Straße Wennekenstraße. Sattenhausen liegt zwischen Göttingen und Duderstadt. Die Einwohnerzahl (Stand 01.01.2023) in Sattenhausen ist kleiner als 500 (ca. 452 Einwohner).

Anlage I: Übersichtskarte und Detailkarte

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die Innenstadt und der Hauptbahnhof Göttingen sowie der Ortskern von Duderstadt sind ca. 20 km entfernt. Eine Bushaltestelle, mit Direktverbindung nach Duderstadt (Fahrzeit ca. 30 Minuten) ist ca. 100 m entfernt. Der Göttinger Hauptbahnhof ist mit öffentlichen Verkehrsmittel nur mit mindestens einem Umstieg in mindestens 60 Minuten erreichbar.

Die nächstgelegenen Fernstraßen sind die Bundesstraße 27 und die Bundesstraße 247. Die B 27 führt von Blankenburg im Harz über Göttingen, Fulda, Würzburg über Stuttgart bis zur Schweizer Grenze bei Lottstetten. Die B 247 führt durch den Harz. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Mengershausen auf der A7) befindet sich in nordwestlicher Richtung in ca. 18 km Entfernung; die Autobahnauffahrt Heilbad Heiligenstadt auf der A38 ist ca. 8,5 km entfernt. Die

nächstgrößeren Städte wie Nordhausen (ca. 62 km östlich entfernt), Göttingen (ca. 20 km nordwestlich entfernt) und Kassel (ca. 60 km südwestlich) sind über die A38 und A7 gut erreichbar.

Die nächstgelegenen ICE-Bahnhof mit sehr guten Direktverbindungen (z.B. Hamburg, Berlin, Frankfurt und München) befindet sich in Göttingen. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 20 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Göttingen ist eine Universitätsstadt in Südniedersachsen mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten und eine Grundschule sind in der Gemeinde Gleichen vorhanden. Zahlreiche weiterführende Schulen und Gymnasien befinden sich im Landkreis und sind mit dem Bus erreichbar. Die verschiedenen Fakultäten der Georg-August-Universität verteilen sich dezentral in der Stadt Göttingen.

Es gibt verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte im Landkreis und in Göttingen. Die nächstgelegenen Krankenhäuser (Neu-Mariahilf, Evangelisches Krankenhaus und das Uniklinikum) befinden sich ca. 20 - 25 km entfernt in Göttingen. Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten, Discountern, Einzelhandels- & Fachgeschäften finden sich im Umkreis von 10 km und der Göttinger bzw. Duderstädter Innenstadt.

2.1.3 Umwelteinflüsse & Wohnlage

Aufgrund der Lage an einem dörflichen Gebiet mit gemischter Bebauung ist kein verkehrsbedingter Lärm vorhanden. Außergewöhnlichen Immissionen (z.B. Rauch, Staub und Erschütterungen) wurden während der Besichtigung nicht festgestellt.

Aufgrund der Lagemerkmale, insbesondere der Verkehrsanbindung, befindet sich das Wertermittlungsobjekt in einer dörflichen Lage im Landkreis Göttingen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheiten

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, einem Anbau und einem Lagerschuppen bebaut. Die Wege sind befestigt. Der Zugang zu dem Wohnhaus ist nur über das Flurstück 7/1 möglich (Notwegerecht).

Über das Baujahr liegen der Sachverständigen keine Informationen vor, so dass anhand der Tatsachenfeststellungen während des Ortstermins am 04.03.2024 ein Baujahr vor 1950 angenommen wird.

Die schriftliche Anfrage der Sachverständigen an den Landkreis Göttingen bezüglich Informationen aus der Bauakte (Grundrisse, Schnitte, Flächenberechnungen) wurde am 11.03.2024 mit

dem Ergebnis beantwortet, dass lediglich Aufzeichnungen zu dem Lagerschuppen vorliegen. Zum Haus selbst liegen keine Unterlagen vor. Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen konnte ebenfalls nicht beantwortet werden.

Das Gebäude und der Anbau befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand; mögliche Schäden am Dach sind von außen nicht eindeutig erkennbar, weitere Bauschäden und Baumängel können nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine wirtschaftliche Überalterung unterstellt, da keine Feststellungen hinsichtlich durchgeführten Modernisierungen hinreichend begründet werden können. Der energetische Erhaltungszustand ist ebenfalls unklar; die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage kann ebenfalls nicht eingeschätzt werden.

Über den Zustand, der nicht zugänglichen Flächen kann keine Aussage getroffen werden; ein Verdacht auf Hausschwamm kann weder bestätigt noch ausgeschlossen werden.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Wennekenstraße erschlossen. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasser-, Strom- und Gasversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation

2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Sachverständige geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Nach Auskunft des Landkreises Göttingen vom 08.04.2024 liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

Anlage II: Altlastenauskunft

Damit ergeben sich für das Wertermittlungsobjekt zum Stichtag keine wertrelevanten Einflüsse.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 – 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Die bauliche Zulässigkeit des Wertermittlungsobjektes wird unterstellt.

Denkmalschutz

Das Objekt steht gem. schriftlicher Auskunft des Landkreises Göttingen vom 15.02.2024 nicht unter Denkmalschutz. Bei Baumaßnahmen (auch Abbruch) ist voraussichtlich Umgebungsschutz zu beachten.

Anlage III: Auskunft Denkmalschutz

2.3.2 Abgaberechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nicht-steuerlichen Abgaben maßgebend.

Gem. Bodenrichtwertkarte sind Grundstücke in diesem Bereich erschließungskostenfrei; für das zu bewertende Objekt sind demnach Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz des Bundeslandes für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs Blatt 324 ist eine Eintragung (Ild. Nr. 1) vorhanden. Unter Ild. Nr. 1 ist die Zwangsversteigerung angeordnet, die keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt; diese sind für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant.

Anlage IV: Grundbuchauszug

Aufgrund der besonderen Lage des Flurstücks 9 ist dieses nur über das Flurstück 7/1 erreichbar. Ein für den Grundstückseigentümer erforderliches Wegerecht ist **nicht** als Dienstbarkeit in Abteilung II eingetragen. Der Zugang des Grundstücks ist von daher nur über ein Notwegerecht gem. § 917 BGB möglich. Diese Tatsache wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Göttingen vom 15.04.2024 ist das Flurstück nicht mit Baulasten belastet.

Anlage V: Auskunft Baulastenverzeichnis

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt war zum Stichtag unbewohnt.

Gewerbliche Nutzung

In dem Wertermittlungsobjekt wird nach der Tatsachenfeststellung während des Ortstermins kein Gewerbebetrieb geführt. Maschinen oder Betriebseinrichtungen konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Derartige Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Sachverständigen bei der Tatsachenfeststellung nicht bekannt geworden (schriftliche Anfrage an den Landkreis Göttingen vom 13.02.2024 ohne Antwort).

Informationen zum Baujahr, Flächenberechnungen oder Schnitte des Gebäudes aus der Bauakte hat die Sachverständigen auf ihre schriftliche Anfrage an den Landkreis Göttingen vom 13.02.2024 nicht erhalten.

Angaben für die Außenmaße des Wertermittlungsobjekt zur Ermittlung der Bruttogeschossfläche (BGF) und Ableitung der Wohnfläche hat die Sachverständigen auf ihre schriftliche Anfrage an den Landkreis Göttingen vom 13.02.2024 nicht erhalten.

Die Lage des Wertermittlungsobjektes innerhalb von Sattenhausen zeigt sich auf der Liegenschaftskarte:

Anlage VI: Liegenschaftskarte

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für sonstige werterhöhende Rechte, wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes liegen nicht vor.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Im Bereich der Regionaldirektion Northeim (Stadt & Landkreis Göttingen, Landkreis Goslar, Landkreis Holzminden und Landkreis Northeim) sind zum Stichtag 30.06.2015 insgesamt 667.160 Einwohner gemeldet. Hiervon wohnt der überwiegende Teil in der Stadt und dem Landkreis Göttingen (48,7 %). Der ländliche Raum in Südniedersachsen ist seit Jahren durch einen Rückgang der Einwohnerzahlen geprägt, der sich nach Prognosen weiter fortsetzen wird.

Günstiger ist die Entwicklung im Oberzentrum Göttingen und dessen unmittelbaren Einflussbereich zu beurteilen. Der schon in den letzten Jahren zu beobachtende Suburbanisierungsprozess wird sich fortsetzen und somit zu stabilen bis leicht ansteigende Bevölkerungszahlen in den Gemeinden Bovenden und Gleichen führen. Auch für die Stadt Göttingen selbst ist mit einer verhältnismäßig stabilen Einwohnerentwicklung zu rechnen. Maßgeblichen Einfluss hierfür haben die Studierenden.

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten in der Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, lagen zum Stichtag nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen gaben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind demnach nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt vom objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich planungsrechtlich zulässig bebaut werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die baulichen Anlagen wurden besichtigt. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen.

Es wurde nicht geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt; dies wird – mangels anderweitiger Anhaltspunkte – unterstellt.

Grundrisse und Flächenberechnungen lagen der Sachverständigen nicht vor, so dass bei der Ortsbesichtigung folgende Prämissen für das Wertermittlungsobjekt unterstellt wurden:

- Einfamilienhaus (EG, OG, DG nicht ausgebaut, diverse Anbauten)
- Standardstufe 2
- Baujahr vor 1950, Einfache Ausstattung
- Keine wertrelevanten und energetischen Modernisierungen
-

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Mehrfamilienhäusern wird entsprechend der Beschreibung der Gebäudestandards (Anlage 4 ImmoWertV) in drei Standardstufen (Stufe 3 bis 5) klassifiziert. Die Einordnung in eine Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung.

Zur Orientierung sind die Standardstufen beschrieben und wie folgt definiert:

Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z.B. Standard der 50er Jahre)

Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (z.B. Standard der 70er Jahre)

Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z.B. Standard 2000er Jahre)

Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)

Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung).

Die Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts eingestuft; insgesamt ist die Ausstattung (abweichend zu den Standardstufen für Mehrfamilienhäuser) der **Standardstufe 2** zuzuordnen.

Anlage VII: Fotos des Wertermittlungsobjekts

Energieausweis/ Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Aussagen über die energetische Beschaffenheit des Wertermittlungsobjekt können wegen der fehlenden Unterlage nicht getroffen werden.

Aussagen über die Beheizung können nicht getroffen werden.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten (z.B. Art der Nutzung oder Witterungsbedingungen) können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Gutachterausschuss):	70 Jahre
Alter am Stichtag 04.03.2024 Baujahr vor 1950:	> 74 Jahre

Die sachverständig unterstellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von < 10 Jahren ist eine Prognose und beinhaltet technische als auch wirtschaftliche Aspekte der Standdauer des Gebäudes. Die wirtschaftliche Überalterung wird als besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei der Wertermittlung berücksichtigt.

„Maßgeblich sind die jeweiligen Verhältnisse des Qualitätsstichtages, wobei es sich allerdings nicht um den Qualitätsstichtag handeln darf, der allein für den Entwicklungszustand maßgebend ist. Der Prognose sind also die am Wertermittlungstichtag herrschenden Erwartungen zugrunde zu legen; auf die Erwartungen, die zum Zeitpunkt der Erstellung eines Gebäudes bestanden haben, kommt es nicht an.“ (Kleiber, S. 883, RdZiff. 373)

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

3.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 BauGB haben Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- BauGB i. d. F. der Bekanntmachungen vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachungen vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

3.4 Literatur

<u>Gutachterausschuss:</u>	Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim, 2024
<u>Kleiber digital, aktuelle Auflage (2023)</u>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Wertermittler-Portal Reguvis Fachmedien GmbH

3.5 Wertermittlungsverfahren

3.5.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.5.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten

sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise (z.B. Berechnungen durch die Sachverständige, Ergänzungsgutachten, u.a.) zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

3.5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln. (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das **Sachwertverfahren nicht** an, da die für die Wertermittlung erforderlichen Flächenangaben (Wohn- + Nutzfläche, Wertrelevante Geschossflächenzahl, etc.) nicht mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden können. Für die Erstellung eines Flächenaufmaßes wurde die Sachverständigen nicht beauftragt.

Die Sachverständige ermittelt den Verkehrswert im **Vergleichswertverfahren**, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im **Vergleichswertverfahren** benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses (insbesondere in den unterschiedlichen Lagen der Stadt Göttingen) zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

Das **Ertragswertverfahren** kommt nicht zur Anwendung, weil das Wertermittlungsobjekt kein originäres Renditeobjekt ist.

„Insbesondere der gewählte Lösungsweg (Wertermittlungsverfahren), die dem Gutachten zugrunde gelegten Anknüpfungstatsachen und die Ableitung des Verkehrswerts aus den Ergebnissen des oder der gewählten Wertermittlungsverfahren sind jeweils zu begründen bzw. nachzuweisen. Mögliche Fehlerquellen, verworfene Unterlagen sowie Gegenmeinungen von Bedeutung sind offenzulegen“ (Kleiber S. 205, RdZiff. 422).

3.6 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu

unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbständig nutzbare Teilflächen, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z.B. freier Bauplatz).

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Die Sachverständige hat für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 von 42,- EUR/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Für das Gartenland (Flurstück 5) wurde ein Bodenrichtwert von 1,30 EUR/m² ermittelt.

Anlage VIII: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Abweichung ist in diesem Fall in Bezug auf die tatsächliche Größe gegeben. Damit ergibt sich folgender Bodenwert zum Stichtag 04.03.2024:

Berechnung des Bodenwertes (Flurstück 9 - Gebäude- und Freifläche):			
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 17.05.2024, Stichtag: 01.03.2024			
Anpassung an den Markt:		nein, Wert zum Vorjahr unverändert	
Anpassung wg. Bauweise:		nein, Bodenrichtwert passt zur umliegenden Bebauung	
Anpassung wg. Maß baul. Nutzung:		nein, Bebauung gem. Bebauungsplan unterstellt	
Anpassung wg. Grundstücksgröße:		ja, da Bodenrichtwert-Grundstück 1.000 m ²	
Bodenrichtwert:	42,00 EUR/ m ²		
+ 10% Anpassung	4,00 EUR/ m ²		
Bodenrichtwert _{angepasst} :	46,00 EUR/ m ²		
Grundstücksgröße:	226,00 m ²		
Bodenwert:	10.396,00 EUR		
Bodenwert gerundet:	10.400,00 EUR	zum Stichtag 04.03.2024	
Berechnung des Bodenwertes (Flurstück 5 - Gartenland):			
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 17.05.2024, Stichtag: 01.03.2024			
Anpassung an den Markt:		nein, Wert zum Vorjahr unverändert	
Anpassung wg. Maß der Nutzung:		nein, da keine hinreichenden Information zu anderer Grünlandzahl	
Bodenrichtwert:	1,30 EUR/ m ²		
Grundstücksgröße:	502,00 m ²		
Bodenwert:	652,60 EUR		
Bodenwert gerundet:	700,00 EUR	zum Stichtag 04.03.2024	

3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden, Rechte und Belastungen (u.a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte) sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach den Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf Grundlage der für die Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird; also sind nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden wertmindernd anzusetzen.

In diesem Zusammenhang behält sich die Sachverständige eine Überprüfung potentieller Baumängel und Bauschäden durch einen Sachverständigen für Bauwerksschäden vor (Kleiber, S. 189, Randziffer 368 Erkennen und Einschätzen von Baumängeln und Bauschäden) und weist darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert in Abhängigkeit von der Verifizierung solcher Tatsachen ggf. nachträglich korrigiert werden muss.

Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen, die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z.B. besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder Freilegungskosten.

Im vorliegenden Fall sind folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzusetzen; die jeweiligen Abschläge beziehen sich auf den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert und sind nach sachverständigem Ermessen aufgrund der in Abschnitt 1.4 beschriebenen Befundtatsachen angesetzt worden:

- Grad der Modernisierung (im Vergleichswert bereits berücksichtigt)	
- Baumängel/ Bauschäden	-20%
- Wirtschaftliche Überalterung (RND < 10Jahre)	-15%
- energetisch unklarer Erhaltungszustand	-10%
- fehlende Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Notwegerecht)	-25%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-70 %

3.8 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Anlage IX: Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktbericht 2024

Das Wertermittlungsobjekt unterscheidet sich von dem im Grundstücksmarktbericht beschriebenen Normobjekt; deshalb sind im vorliegenden Fall folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzusetzen:

- Baumängel/ Bauschäden -20%
- Wirtschaftliche Überalterung (RND < 10Jahre) -15%
- energetisch unklarer Erhaltungszustand -10%
- fehlende Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (Notwegerecht) -25%
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -70 %**

Berechnung des Vergleichswertes (Modell gem. Grundstücksmarktbericht 2024):		
Wie hoch ist der Vergleichswert für ein Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit folgenden Eigenschaften?		
Lage:	Landkreis Göttingen ohne die Orte: Bovenden, Eddigehausen, Rosdorf (GÖ 04)	
Baujahr:	vor 1950	
Bodenrichtwert:	46,00 EUR/ m ²	
Wohnfläche:	120,00 m ²	
Grundstücksgröße:	226,00 m ²	
Basiswert:	710,00 EUR/ m ²	(bei Wohnfläche 120 m ² und Bodenrichtwert 46,- EUR/m ²)
Zu- bzw. Abschläge/ Korrekturen für:		
- Grad der Modernisierung	0,750	(nicht modernisiert)
- Grundstücksfläche	0,950	(Grundstücksfläche rd. 250 m ²)
Vergleichsfaktor:	505,88 EUR/ m ²	(Basiswert x Korrekturfaktoren)
Vorl. Vergleichswert:		60.705,00 EUR
Besondere objektspezifische Merkmale (BOG)		-41.793,50 EUR
- besondere Ertragsverhältnisse		0,00 EUR
- Baumängel/ Bauschäden	-20%	-12.141,00 EUR
- Wirtschaftliche Überalterung (RND < 10 Jahre)	-15%	-9.105,75 EUR
- energetisch unklarer Erhaltungszustand	-10%	-6.070,50 EUR
- selbständig nutzbare Teilflächen		700,00 EUR
- Freilegungskosten		0,00 EUR
- Bodenverunreinigungen		0,00 EUR
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	-25%	-15.176,25 EUR
("Gefangenes Grundstück" ohne rechtliche Sicherung, nur Notwegerecht)		
Vergleichswert:		18.911,50 EUR
Vergleichswert gerundet:		19.000,00 EUR

3.9 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist zum Stichtag 04.03.2024 beim Vergleichswert (19.000,- €) durch die Marktanpassung sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Sachwert kann aufgrund mangelnder Datenlage nicht ermittelt werden.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung der Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes **Wennekenstraße 3 in 37130 Gleichen** zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **04.03.2024** mit

19.000,- €

(in Worten: neunzehntausend Euro).

Das Gutachten für das Wertermittlungsobjekt wurde von mir persönlich erstellt.

Göttingen, den 17. Mai 2024



Marion Talmeier (Sachverständige)



Ausfertigungen:

- | | |
|---------------------|-----------|
| 1. Auftraggeber: | 3-fach |
| 2. Auftraggeber: | pdf-Datei |
| 3. Sachverständige: | 1-fach |

4. Anlagenverzeichnis

- Anlage I: Übersichtskarte und Detailkarte OpenStreetMap
- Anlage II: Altlastenauskunft
- Anlage III: Auskunft zum Denkmalschutz
- Anlage IV: Grundbuchauszug
- Anlage V: Auskunft zu Baulasten
- Anlage VI: Liegenschaftskarte
- Anlage VII: Objektfotos, Stand 04.03.2024
- Anlage VIII: Auskünfte zum Bodenrichtwert
- Anlage IX: Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktbericht

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

Außenansicht Wertermittlungsobjekt (nur über Notwegerecht erreichbar)



Außenansicht: Eingang EG und Kellerzugang außen



Blick von Terrasse Eingangsbereich, kleine Rasenfläche





Erdgeschoss: Küche, Vorratskammer, Badezimmer





Erdgeschoss: Zimmer im Anbau, Detail Schimmel in Zimmerecke



Erdgeschoss: Zimmer im Anbau, Detail Dach Eingangsbereich, Fenster, Räume mit geringer Höhe



Detail Bodenbeläge, Aufgang zum Obergeschoss, Zimmer im OG



OG: Detail alte Holzfenster, schadhafte Dachhaut, Zimmertüren



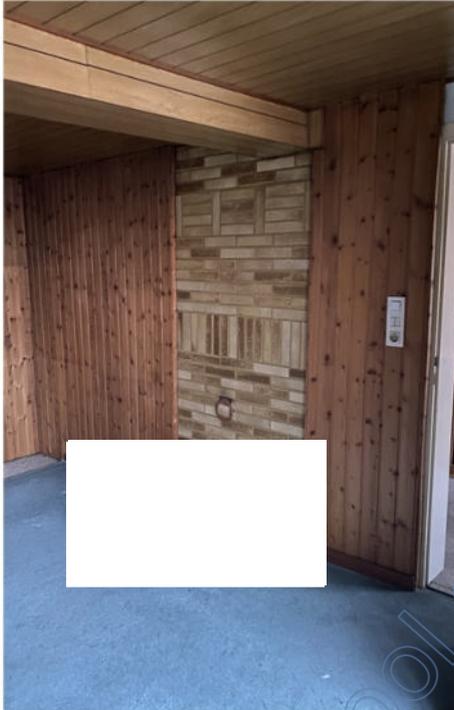
OG: Zustand Zimmer, Bodenbeläge + Elektrik, niedrige Raumhöhe



OG: Zimmer mit Übergang zum Anbau,
Höhenunterschiede zwischen den Räumen, unebene Fußböden



Aufgang zum Dachgeschoss, Detail Bodenbeläge und Treppe



Dachgeschoss als Nutzfläche (Abstellen/ Lager)



Dachgeschoss als Nutzfläche (Abstellen/ Lager)



Dachgeschoss als Nutzfläche (Abstellen/ Lager)





Zugang zum Keller von außen, Flächen nicht besichtigt, da sich die Tür nicht öffnen ließ.

Informationen zu Heizungsanlage (vermutlich im Keller) fehlen.