

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!**

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 1 K 10/25
des Amtsgerichts Duderstadt
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Dreifamilienwohnhaus
Adresse:	Jüdenstraße 26, 37115 Duderstadt
Baujahr:	ca. 1900
Wohn-/Nutzflächen:	ca. 208 m²
Grundstück:	130 m², Mischgebiet (MI)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 18.09.2025 mit
rd. **52.000 €** ermittelt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	3
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2. Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1. Lage	4
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. privatrechtliche Situation	5
2.5. öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8. derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	7
3.1. Dreifamilienwohnhaus	8
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.1.3. Gebäudekonstruktion	8
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand, Grundstücksmerkmale	10
3.2. Außenanlagen	10
4. Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1. Grundstücksdaten	10
4.2. Bodenwertermittlung	11
4.3. Ertragswertermittlung	12
4.4. Sachwertermittlung	14
4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	17
5. Verkehrswert	18
6. Anlagen	19
6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	19
6.2. Bauzeichnungen	20
6.3. Behördenauskünfte	22
6.4. Fotodokumentation	23

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: teilunterkellertes dreigeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit hofseitigem Anbau
Objektadresse: Jüdenstraße 26, 37115 Duderstadt
Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Duderstadt Blatt 4248, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Duderstadt, Flur 25, Flurstück 3/1, Hof- und Gebäudefläche, Jüdenstraße 26, Größe 130 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Duderstadt
Auftrag vom: 13.08.2025
Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 18.09.2025
Ortstermin: 18.09.2025

Teilnehmer: die Eigentümerin, der Sachverständige und dessen technische Mitarbeiterin (Ing.-Büro Schwabe)

Ablauf: die Verfahrensbeteiligten wurden über den anberaumten Orts-termin schriftlich benachrichtigt; diese bestätigten den anberaumten Ortstermin, sodass dieser planmäßig durchgeführt wurde; nach einer vollständigen Innenbesichtigung wurde das Objekt ebenfalls vollständig, auch im Zusammenhang mit der vom Ing.-Büro Schwabe gelenkten Drohne, von außen aufgenommen

herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen:

- örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen
- Auszug aus der Liegenschaftskarte über die Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
- Baulastenauskunft über die Stadt Duderstadt
- Bauzeichnungen (diverse Grundrisse und Schnitte vom Jahr des Anbaus 1977) über die Gläubigerbank

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

großräumige Lage

Bundesland:

Niedersachsen

Stadt/Gemeinde:

Duderstadt – Kleinstadt, Mittelzentrum, historische Fachwerkstadt und selbständige Gemeinde im Landkreis Göttingen; vollständige städtische Infrastruktur mit Einzelhandel, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzten, Krankenhaus und Verwaltungseinrichtungen; mit 14 Dörfern als weitere Ortsteile insgesamt ca. 22.000 Einwohner

überörtliche Anbindung:

die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße 247 (Nordhausen – Göttingen) mit Anschluss an die A 38 Richtung Kassel / Leipzig sowie an die A 7 über Göttingen; der nächste Bahnhof befindet sich im Oberzentrum Göttingen (ca. 25 km Entfernung) mit ICE-Anschluss, der öffentliche Nahverkehr (Regionalbusse) verbindet Duderstadt in engen Takten mit den umliegenden Gemeinden und Göttingen

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der historischen Altstadt Duderstadts, in der Judenstraße 26, einer der ältesten Straßen des Stadtkerns; die Judenstraße zählt zum erweiterten Innenstadtbereich, der Teil des denkmalgeschützten Altstadtensembles ist; die Lage kann als städtische, zentrale Wohn- und Geschäftslage mit guter Auflagefrequenz bezeichnet werden; in direkter Umgebung befinden sich Fußgängerzonen-Abschnitte, öffentliche Parkflächen (u. a. am Schützenring) sowie die Rathaus- und Kirchplatzbereiche; Versorgungs-, Schul- und Verwaltungseinrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung

Art der Bebauung/ Nutzungen

in der Straße und im Ortsteil:

das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch dicht geschlossene, traufständige Fachwerkhäuser des 17.–19. Jahrhunderts mit Mischnutzungen aus Wohnen, kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen mit überwiegender Wohnfunktion in den Obergeschossen

Topografie/

geografische Ausrichtung: ungünstige Grundstücksausrichtung mit ostseitigem Hof und westseitigem Eingangsbereich

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil: das Grundstück weist eine geschlossene straßenseitige Bebauung in der Judenstraße auf und besitzt eine nahezu rechteckige, für Altstadtgrundstücke typische Parzellenform; die Bebauung erfolgt direkt an der Straßenfluchtlinie, während rückwärtige Teile als kleiner Innenhof und überdachte Freifläche genutzt werden; das Gelände ist eben

Grundstücksgröße: 130 m²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau: Judenstraße – zweispurig asphaltierte Sammelstraße mit beidseitigen parkstreifen und beidseitigen Gehwegen; die Erschließung erfolgt über den gepflasterten Straßenraum der Judenstraße

Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Erdgas, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzverhältnisse zu den Nachbargebäuden bestehen durch gemeinsame Brandwände in geschlossener Bauweise

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: Grundbuch von Duderstadt Blatt 4248, Abtlg. II
nur Zwangsversteigerung

Anmerkung: keine

Bodenordnungsverfahren: keine

nicht eingetragene Rechte und

Lasten: keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren
Nachforschungen angestellt

2.5. öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis: laut Schreiben der Stadt Duderstadt vom 28.08.2025 ist auf dem
Grundstück des Bewertungsobjektes keine Baulast eingetragen

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach
Ansicht des Sachverständigen

Denkmalschutz: anhand der Historie des Bewertungsobjektes handelt es sich um
kein Einzeldenkmal jedoch ist es Bestandteil einer Baudenkmal-
gruppe

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines
rechtskräftigen Bebauungsplanes

wertbeeinflussende

Satzungen: keine bekannt

Bauordnungsrecht

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern
nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Die Bruttogrundfläche als auch die Wohnflächen wurden über die Grundrisszeichnungen und die
Liegenschaftskarte abgeleitet. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf
Plausibilität überprüft.

2.8. derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung:	reine Wohnnutzung im Dreifamilienwohnhaus findet nur im 1. Obergeschoss statt, das Erd- und 2. Obergeschoss stehen leer, ebenfalls das Zimmer im Dachgeschoss
nachhaltige Mieterträge:	die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über den Grundstücksmarktbericht 2021, der eigenen Mietpreissammlung sowie über Internetrecherchen abgeleitet und beträgt für den tatsächlich als solchen genutzten Wohnraum im 1. Obergeschoss 4,80 €/m ² , für die ausgebauten Wohnungen im Erd- und 2. Obergeschoss 3,50 €/m ² und für das Dachgeschosszimmer 1,50 €/m ² (exklusive Grundrenovierung) im Monat

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Ebenso wird unterstellt, dass das Gebäude baulich legal errichtet wurde.

3.1. Dreifamilienwohnhaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	teilunterkellertes dreigeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss in geschlossener Bebauung
Baujahr:	um 1900, hofseitiger Anbau 1978
Modernisierungen:	Grundmodernisierung und Umbau 1978 (laut Bauarchivunterlagen; letztmalige Modernisierung Anfang der 1990er Jahre anhand des tatsächlichen Ausstattungsstandards anzunehmen (Fenster und Heizung); sonst herrscht Reparatur- (Dachdeckung) und umfassender Sanierungsstau
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	eine Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude kann hier nicht unter Berücksichtigung von Modernisierungen erfolgen, da hier keine anzusetzen sind; aufgrund der tatsächlichen Beschaffenheiten geschätzt auf 10 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	unterschiedliche Gebädefassaden aus Fachwerkkonstruktion straßenseits (mit noch ansehnlichem Erscheinungsbild) und Eternitplatten hofseits, welche lokal zu reparieren sind

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	337 m ²										
Wohn-/ Nutzflächen:	<table><tr><td>Gewölbekeller:</td><td>12 m²; Vorräte</td></tr><tr><td>Erdgeschoss:</td><td>66 m²; 2 Wohnräume, Flur, Küche, Bad,</td></tr><tr><td>1. Obergeschoss:</td><td>66 m²; 2 Wohnräume, Flur, Küche, Bad,</td></tr><tr><td>1. Obergeschoss:</td><td>66 m²; 2 Wohnräume, Flur, Küche, Bad,</td></tr><tr><td>Dachgeschoss:</td><td>10 m²; ein ausgebautes Dachzimmer</td></tr></table> ⇒ die ermittelten Wohn-/Nutz- und Bruttogrundflächen sind Zirkumaße; die Flächen wurden anhand der Grundrisszeichnungen und der Liegenschaftskarte abgeleitet; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung	Gewölbekeller:	12 m ² ; Vorräte	Erdgeschoss:	66 m ² ; 2 Wohnräume, Flur, Küche, Bad,	1. Obergeschoss:	66 m ² ; 2 Wohnräume, Flur, Küche, Bad,	1. Obergeschoss:	66 m ² ; 2 Wohnräume, Flur, Küche, Bad,	Dachgeschoss:	10 m ² ; ein ausgebautes Dachzimmer
Gewölbekeller:	12 m ² ; Vorräte										
Erdgeschoss:	66 m ² ; 2 Wohnräume, Flur, Küche, Bad,										
1. Obergeschoss:	66 m ² ; 2 Wohnräume, Flur, Küche, Bad,										
1. Obergeschoss:	66 m ² ; 2 Wohnräume, Flur, Küche, Bad,										
Dachgeschoss:	10 m ² ; ein ausgebautes Dachzimmer										

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Fach- und Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	dreigeschossig; Teilkeller, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss
Fundamente:	Naturstein, Stahlbeton

Umfassungswände:	14 cm Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen; 30 cm Mauerwerk
Innenwände:	14 cm Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen; 11,5 cm, 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	gemauerte Gewölbedecke über Kellergeschoss, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	zentral gelegenes Treppenhaus mit geschlossener Holztreppe aus dem Baujahr
Fenster:	zweifachverglaste Kunststoffenster ca. aus den 1990er Jahren und früher
Dachkonstruktion:	Sparrenkonstruktion mit veralteter Tonziegeldeckung und lokalen Undichtigkeiten
Dachform:	Satteldach mit hofseitiger Pultdachgaube
Balkon/Terrasse:	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem insgesamt veraltet und modernisierungsbedürftig
Heizung:	Plattenheizkörper über ca. 30 Jahre alte Gaszentralheizung

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen in Flur, Küche und Bad, sonst Laminat
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Bäder und Fliesenspiegel Küchen gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Türen:	überwiegend holzfurnierte Innentüren mit Holzzargen aus den 1990er Jahren und früher; überalterte Holz- Hauseingangstür (vermutlich aus dem Jahr der Gebäudeerweiterung 1978)
sanitäre Einrichtungen:	Duschbad im 2. OG; Bad mit Badewanne und separates WC mit Waschbecken im 1. OG; WC mit Waschbecken im EG mit ca. 40 Jahre alter Ausstattung
Küchenausstattung:	im 1. OG in technisch normaler Ausstattung und im EG hofseits leitungsmäßig eingerichtet
Ausstattung:	insgesamt verschlissen; nicht mehr zeit- und ordnungsgemäßer Ausstattungsstandard

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel: wirtschaftliche	es gibt verschiedene Bauschäden durch lokale Dachundichtheiten
Wertminderungen:	stehen unmittelbar bevor, wenn die Dachundichtheiten nicht kurzfristig repariert werden
energetischer	
Gebäudezustand:	schlecht, entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen des entsprechend einer geschlossenen Bebauung geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
Bau- und Unterhaltungs- zustand:	einfache Rohbaukonstruktion; in den beiden nicht bewohnten Geschossebenen EG und 2. OG mit typischen deutlichen Verschleißerscheinungen durch Fremdvermietung ohne kontinuierliche Grundrenovierung
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	- 14.800 € (detaillierte Aufstellung siehe Sachwertverfahren)

3.2. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Gehwegplatten befestigte Zuwegung und Betontreppe zum Hauseingang; befestigte Hoffläche ca. 24 m²; sonst keine

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück Jüdenstraße 26 in 37115 Duderstadt zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 ermittelt.

Grundbuch Duderstadt	Blatt 4248	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Duderstadt	Flur 25	Flurstück 3/1	Fläche 130 m ²

4.2. Bodenwertermittlung (§§ 13, 14, 40 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung dient der Bestimmung des Bodenwertes eines unbebauten Grundstücks, der auch bei bebauten Grundstücken gesondert auszuweisen ist. Der Wert wird in der Regel aus Vergleichskaufpreisen oder aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) abgeleitet. Dabei sind Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand sowie der Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen. In der Praxis wird häufig der Bodenrichtwert herangezogen und an objektspezifische Merkmale (z. B. GFZ, Grundstückszuschnitt, Erschließung) angepasst.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 135,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 18.09.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 130 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 18.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	135,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	135,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.09.2025	× 1,02	Extrapolation des leicht steigenden Bodenwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,95	ungünstige geografische Grundstücksausrichtung

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 130,82 €/m ²	
Fläche (m ²)		130,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 130,82 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 130,82 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 130,82 €/m ²	
Fläche			× 130,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 17.006,60 € rd. 17.007,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.09.2025 insgesamt 17.007 €.

4.3. Ertragswertermittlung (§§ 27-34 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren bildet den Wert eines Grundstücks aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen ab und wird vor allem bei Renditeobjekten (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke) angewendet. Ausgangspunkt ist der Reinertrag, der sich aus den marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten, Pachten) abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Gebäudeertragswert wird anschließend mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert und mit dem Bodenwert kombiniert. In der Praxis ist die marktgerechte Ableitung von Mieten und Liegenschaftszinssatz entscheidend.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)	(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	Wohnung DG	10,00		1,50	15,00	180,00
	Wohnung 2. OG	66,00		3,20	211,20	2.534,40
	Wohnung 1. OG	66,00		4,80	316,80	3.801,60
	Wohnung EG	66,00		3,20	211,20	2.534,40
Summe		208,00	-		754,20	9.050,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.050,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (36,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	3.258,14 €
jährlicher Reinertrag	= 5.792,26 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 17.007,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 306,13 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.486,13 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,80\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 10$ Jahren Restnutzungsdauer	× 9,077
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 49.797,60 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.007,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 66.804,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 14.800,00 €
Ertragswert	= 52.004,60 €
rd.	52.000 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Dies sind wertbeeinflussende Merkmale, die vom Üblichen abweichen. Beispiele sind Baumängel, Bauschäden, außergewöhnliche Grundrisse, Altlasten oder besondere Erträge (z. B. aus Photovoltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen (gleichfalls im Sachwertverfahren).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.800,00 €
• Dachdeckung hofseits reparieren (Hohlpfannen auf ca. 10 m ²)	-2.000,00 €
• Schornsteinkopf Rückbau und fachgerechte Entsorgung	-1.500,00 €
• Kunststofffenster Hofseite	-800,00 €
• Eternitfassade hofseits reparieren	-1.500,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	-9.000,00 €
• bauliche Abgeschlossenheit für drei Wohnebenen herstellen	-9.000,00 €
Summe	-14.800,00 €

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ist die Summe aller marktüblich erzielbaren Einnahmen aus der Nutzung eines Grundstücks (z. B. Mieten, Pachten) vor Abzug der Bewirtschaftungskosten. Er bildet die Ausgangsbasis für die Berechnung des Reinertrags. In der Praxis wird er anhand von ortsüblichen Vergleichsmieten oder vertraglich vereinbarten Entgelten ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Ertragswertverfahren abgeleitet wird. Er wird aus den Kaufpreisen und den erzielten Reinerträgen vergleichbarer Objekte ermittelt. Er bildet somit die Renditeanforderung des Marktes ab und stellt einen zentralen Marktanpassungsfaktor dar. In der Praxis veröffentlichen Gutachterausschüsse regelmäßig geeignete Liegenschaftszinssätze; hier 1,80 %.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Dies sind die laufenden, nicht auf Mieter umlegbaren Kosten für die Bewirtschaftung einer Immobilie. Dazu zählen insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten sowie das Risiko von Mietausfällen. Sie mindern den Rohertrag und werden im Ertragswertverfahren vom Rohertrag abgezogen.

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveau der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Die Bewirtschaftungskosten konnten hier nicht modellgerecht abgeleitet werden, da zwei Wohnungen nicht ordnungsgemäß vermietfähig sind und wurden somit abgeleitet auf 36,0 %.

4.4. Sachwertermittlung (§§ 35-39 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren dient der Wertermittlung von Grundstücken, die nicht überwiegend der Ertragsgenerierung dienen (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser). Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie den Herstellungskosten der baulichen Anlagen abzüglich der Alterswertminderung zusammen. Anschließend erfolgt eine Marktanpassung über den Sachwertfaktor. In der Praxis wird hierfür auf Normalherstellungskosten (NHK) und Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse zurückgegriffen.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienwohnhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	337,00 m²
Baupreisindex (BPI) 18.09.2025 (2010 = 100)	188,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	648,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.222,78 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	412.076,86 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	412.076,86 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	87,50 %
• Betrag	360.567,25 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	51.509,61 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	51.509,61 €

Gebäudesachwerte insgesamt	51.509,61 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 51.509,61 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.007,00 €
vorläufiger Sachwert	= 68.516,61 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 65.090,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 14.800,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 50.290,78 €
rd.	50.000 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Normalherstellungskosten (NHK) (§ 36 ImmoWertV)

Die NHK sind standardisierte Baukosten je m² Bruttogrundfläche, die auf ein bestimmtes Basisjahr (2010) indexiert sind. Sie berücksichtigen Baukonstruktionen, Ausstattungen und übliche Baunebenkosten. In der Praxis werden sie aus den NHK-Tabellen der ImmoWertV herangezogen und mittels Baupreisindex auf den Stichtag fortgeschrieben.

Besondere Einrichtungen (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Hierunter fallen werterhöhende Einrichtungen, die nicht Bestandteil der üblichen NHK sind, wie z. B. Schwimmbäder, Saunen oder Fahrstühle. Sie sind im Sachwertverfahren zusätzlich anzusetzen. In der Praxis erfolgt die Bewertung anhand vergleichbarer Kostenansätze oder Erfahrungswerten; hier keine.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen umfassen bauliche und gärtnerische Anlagen, die nicht unmittelbar zum Gebäude gehören, aber mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen z. B. Garagen, Wege, Zäune, Terrassen und Gartenanlagen. Sie tragen im Sachwertverfahren als eigener Wertbestandteil (hier in den NHK enthalten) zum Gesamtsachwert bei.

Baunebenkosten

Dies sind Kosten, die zusätzlich zu den eigentlichen Baukosten anfallen, wie Planung, Genehmigung, Bauleitung, Finanzierungskosten. Sie sind regelmäßig in den NHK enthalten. In der Praxis wird ein prozentualer Zuschlag auf die Baukosten angesetzt, sofern sie nicht bereits, wie hier, in den NHK berücksichtigt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

siehe unter Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung berücksichtigt den Wertverlust durch Alter und Abnutzung. Sie wird in der Regel linear in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) berechnet. Modernisierungen können die RND verlängern und die Alterswertminderung reduzieren.

Gesamtnutzungsdauer (GND) (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die GND ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes unter Annahme ordnungsgemäßer Instandhaltung. Sie wird objekttypisch vorgegeben (z. B. 80 Jahre bei Wohngebäuden). In der Praxis orientiert man sich an den ImmoWertV-Tabellen und Erfahrungswerten der Gutachterausschüsse; hier 80 Jahre.

Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die RND gibt die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Unterhaltung an. Sie ergibt sich aus der Differenz von GND und dem Alter des Gebäudes, ggf. angepasst durch Modernisierungen. Sie ist maßgeblich für die Berechnung der Alterswertminderung; hier 10 Jahre (unter Berücksichtigung von keinen Modernisierungen).

Baumängel / Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst oder Bauordnungsvorschriften, Bauschäden sind konkrete Beeinträchtigungen der Bausubstanz oder Gebrauchstauglichkeit. Beide wirken sich wertmindernd aus und sind bei der Ermittlung besonderer objektspezifischer Merkmale zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Sachwertfaktor stellt das Verhältnis von Kaufpreisen zu vorläufigen Sachwerten vergleichbarer Objekte dar. Er dient der Marktanpassung des rechnerischen Sachwertes. Gutachterausschüsse leiten ihn aus der Kaufpreissammlung ab. In der Praxis wird ohne marktgerechten Sachwertfaktor häufig ein nicht marktkonformer Wert ermittelt; hier 0,95.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ertragswert: 52.000 €

Sachwert: 50.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um ca. 2.000 €.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

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

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

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

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungstichtag ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Er ist der zentrale Zielwert aller Wertermittlungsverfahren. In der Praxis stellt er den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der zwischen einem sachkundigen Käufer und Verkäufer erzielt werden könnte.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Duderstadt Blatt 4248 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Duderstadt, Flur 25, Flurstück 3/1, Hof- und Gebäudefläche, Judenstraße 26

wird zum Wertermittlungstichtag 18.09.2025 mit rd.

52.000 €

in Worten: Zweiundfünfzigtausend Euro geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 13.11.2025

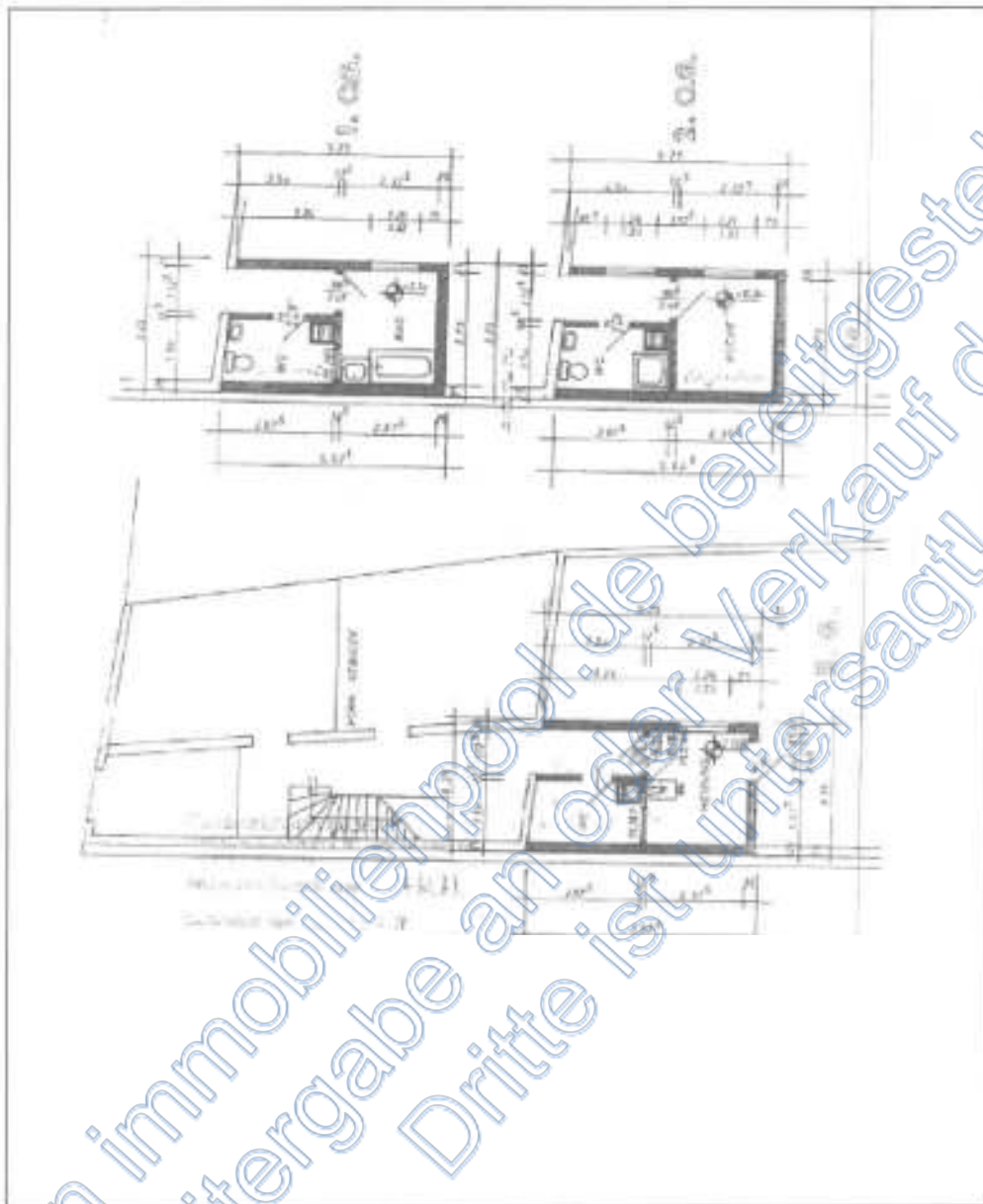
Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

6. Anlagen

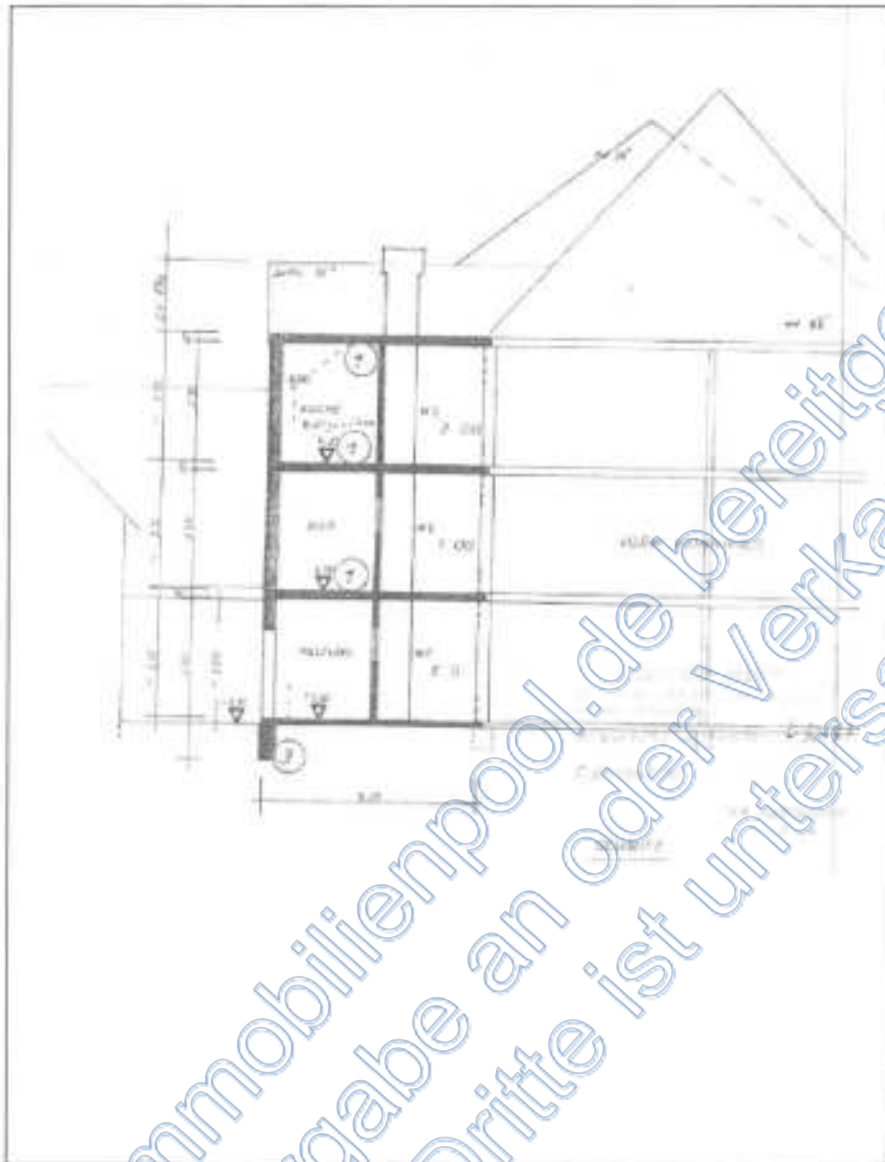
6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

6.2. Bauzeichnungen (ohne Maßstab)



GRUNDRISSSE ANBAU 1978



GEBÄUDESCHNITT ANBAU 1978

6.3. Behördenauskunft

Baulastenauskunft

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

6.4. Fotodokumentation

Bild 1

Luftaufnahmen der
straßenseitigen
Westansicht ...

Bild 2

... und Ostansicht mit dem
1978 erfolgten Anbau mit
bituminösem Flachdach
und dem kleinen Innenhof

Bild 3

städtische Lage und Wohn-
umfeld ca. 200 m nördlich
der Fußgängerzone im
historischen Stadtkern von
Duderstadt



Bild 4

Dachgeschoss mit Resten
des nicht vollständig
zurückgebauten Schorn-
steins sowie mit lokalen
Dachundichtheiten durch
Sturmverzug der Ziegel-
dachdeckung



Bild 5

das einzige ausgebaute
DG- Zimmer mit hofseitiger
Pultdachgaube ...



Bild 6

und undichten
Ziegelanschlüssen



Bild 7

Teilansicht des
Duschbades im 2. OG

Bild 8

Küche in technisch
normaler Ausstattung im
bewohnten 1. OG



Bild 9

Hager Volta Aufputz-
Kleinverteiler der teils
modernisierten Haus-
elektrik



Bild 10

installationsmäßig vorberei-
tete Küche im EG, hofseits



Bild 11

VAILLANT Gaszentral-
heizung mit Gas- Warm-
wasserspeicher mit
integriertem Gasbrenner



Bild 12

Gewölbekeller als Teilkeller



Bild 13

Innenhof mit defekten
Fassadenplatten