

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!**

# HELMUT KOHL

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Duderstadt  
Vollstreckungsgericht

Hinterstr. 33  
37115 Duderstadt

## 1. Ausfertigung

Duderstadt - Mingerode, 25.03.2025  
Auftr.-Nr. 10125 Ko

### GUTACHTEN

gemäß den Beweisbeschlüssen vom 06.01.2025, ausgefertigt am 20.01.2025 und vom 19.11.2024 sowie dem Begleitschreiben vom 09.01.2025 und 20.01.2025.

Aktenzeichen: NZS 1 K 12/24

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

über den Verkehrswert in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch und die ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) für das im Grundbuch von Duderstadt, Blatt 3601, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, eingetragene Erbbaurecht an dem Grundstück

An der Leerenschen Rinne 24 in 37115 Duderstadt  
Gemarkung Duderstadt, Flur 7, Flurstück 179/36,  
Hof- und Gebäudefläche, Größe 685,00 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert (Marktwert): 95.000,00 EUR**



HELMUT KOHL, SÜTHFELDRING 40, 37115 DUDERSTDT / MINGERODE

Telefon 05527 / 84 99 350 - Fax 05527 / 84 99 355

E-Mail: kohl-sv@t-online.de

InhaltsverzeichnisBlatt

1.0	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Bewertungsobjekt	3
1.3	Grund und Zweck des Gutachtens	3
1.4	Wertermittlungstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	4
1.6	Unterlagen	4
1.7	Ortsbesichtigung	5
2.0	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	5
2.1	Grundstücke	5 - 14
2.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	14 - 24
3.0	Verkehrswertermittlung	25
3.1	Beschreibung der wertrelevanten Kriterien zur Ermittlung des Sachwertes	25 - 26
4.0	Ermittlung des Verkehrswertes	26
4.1	Ermittlung des Bodenwertes	26 - 27
4.2	Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren	28 - 32
5.0	Beantwortung der Zusatzfragen	33 - 34
6.0	Zusammenfassung und Ergebnis	34 - 35
7.0	Anhang	36
7.1	Berechnung der Brutto-Grundflächen	37
7.2	Berechnung der Wohnflächen	38
7.3	Ausschnitt aus der Straßenkarte	39
7.4	Ausschnitt aus dem Stadtplan	40
7.5	Auszug aus der Liegenschaftskarte	41
7.6	Grundriss- und Schnittskizzen	42 - 45
7.7	Sachwertfaktoren	46 - 47
7.8	7 Bilder zu den Grundstücken	48 - 52
7.9	Quellenverzeichnis	53

Das Gutachten umfasst 35 Seiten und 18 Text- und Bildseiten im Anhang, zusammen 53

Blatt. Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt.

## **1.0 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Duderstadt

Vollstreckungsgericht

Hinterstr. 33

37115 Duderstadt

Geschäfts-Nr.: NZS 1 K 12/24

### **1.2 Bewertungsobjekt**

Wohnhausgrundstück An der Leerenschen Rinne 24 in 37115 Duderstadt, Gemarkung Duderstadt, Flur 7, Flurstück 179/36, Hof- und Gebäudefläche, Größe 685,00 m<sup>2</sup>

### **1.3 Grund und Zweck des Gutachtens**

Laut den Beweisbeschlüssen vom 06.01.2025, ausgefertigt am 20.01.2025 und vom 19.11.2024 sowie dem Begleitschreiben vom 09.01.2025 und 20.01.2025, soll in der Zwangsversteigerungssache NZS 1 K 12/24 ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstückes An der Leerenschen Rinne 24 in 37115 Duderstadt, Gemarkung Duderstadt, Flur 7, Flurstück 179/36, Hof- und Gebäudefläche, Größe 685,00 m<sup>2</sup> erstellt werden.

In diesem Zusammenhang sollen folgende weitere Punkte geklärt werden:

- a) Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?
- b) Wer ist gegebenenfalls der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?
- c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?
- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
- f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
- g) Liegt ein Energieausweis vor?
- h) Sind Altlasten vorhanden (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel)?



#### 1.4 Wertermittlungstichtag

04.02.2025

#### 1.5 Qualitätsstichtag

04.02.2025

#### 1.6 Unterlagen

Vom Sachverständigen wurden folgende Unterlagen angefertigt bzw. beschafft:

- 1.6.1 Ausschnitt aus der Straßenkarte
- 1.6.2 Ausschnitt aus dem Ortsplan
- 1.6.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte
- 1.6.4 Berechnung der Bruttogrundflächen
- 1.6.5 Anfrage an die Stadt Duderstadt bezüglich Baulasteintragungen
- 1.6.6 Anfrage an die Stadt Duderstadt bezüglich zukünftiger Erschließungskosten
- 1.6.7 Anfrage an die Stadt Duderstadt bezüglich baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen und zum Denkmalschutz
- 1.6.8 Anfrage an den Landkreis Göttingen bezüglich Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
- 1.6.9 Anfrage an die Domiterra Liemak GmbH bezüglich Zusendung des letzten Erbpachtanpassungsvertrages sowie des Erbbaurechtsvertrages
- 1.6.10 7 Bilder

Vom Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- 1.6.11 Baugenehmigungsunterlagen gemäß Bauschein vom 25.05.1964
- 1.6.12 Entwässerungszeichnungen zur Entwässerungsgenehmigung
- 1.6.13 Mietvertrag zum Wohnhaus vom 08.07.2024 und Nachtrag zum Mietvertrag vom 20.11.2024

## 1.7 Ortsbesichtigung

Um die Ausarbeitung des Gutachtens vornehmen zu können, war eine technische Ortsbesichtigung erforderlich. Mit Schreiben vom 21.01.2025 wurde der Ortstermin für Dienstag, den 04.02.2025 anberaumt.

Bei diesem Termin waren zwei Miteigentümer, ein Stellvertreter einer Miteigentümerin sowie deren Verfahrensbevollmächtigter und der Sachverständige anwesend.

Beim Ortstermin wurde mir das Betreten des Grundstücks nicht gestattet. Es konnte daher nur eine Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Bereich aus erfolgen, welche Grundlage der Erstellung des Gutachtens ist.

Während der Besichtigungen fertigte ich somit einige Fotos vom öffentlichen Raum aus an, wovon eine Auswahl im Anhang beigefügt ist.

Die bei diesem Termin anwesenden Personen werden dem Gericht in getrennter Post mitgeteilt.

## 2.0 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 2.1 Grundstücke

#### 2.1.1 Allgemeines

Stadt/Ort:	An der Leerenschen Rinne 24 in 37115 Duderstadt
Einwohner:	20.268 Einwohner, (Einwohnerzahl Stand 2022, Angabe aus dem Sozialbericht Duderstadt, Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung)
Kreis:	Göttingen
Katasterbehörde:	Göttingen
Amtsgericht:	Duderstadt
Erbbaugrundbuch von:	Duderstadt
Blatt:	3601
Gemarkung:	Duderstadt
Flur:	7

Flurstück:	179/36
Flurstückgröße:	685,00 m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Wohnhausgrundstück
Wohnfläche:	71,51 m <sup>2</sup> (Erdgeschoss)
	32,83 m <sup>2</sup> (Dachgeschoss)
Wohnfläche EG + DG:	104,34 m <sup>2</sup>
	(Berechnung siehe Anhang)

Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde davon ausgegangen, dass der im Dachgeschoss befindliche Bodenraum zu Wohnzwecken ausgebaut ist, da gemäß vorliegendem Mietvertrag unter anderem 5 Zimmer vermietet sind. Danach müsste der Bodenraum zu Wohnzwecken ausgebaut sein. Weiterhin verfügt dieser Bodenraum über ein nachträglich eingebautes Dachflächenfenster, was ebenfalls auf einen ausgebauten Zustand schließen lässt.

#### 2.1.2 Wertrelevante Inhalte des Erbbaurechtes

##### Laufzeit des Erbbaurechtes

- Beginn des Erbbaurechtes:	11.02.1964
- Ablauf des Erbbaurechtes:	10.02.2063
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtes:	99 Jahre
- Restlaufzeit zum Stichtag rd.:	38 Jahre
- Erneuerung des Erbbaurechtes:	Vorrecht auf Erneuerung unter § 16 des Erbbaurechtes vom 11.02.1964 eingetragen
- Erbbauzins laut Vertrag vom 11.02.1964:	343,00 DM (175,37 EUR)
zurzeit gezahlter Erbbauzins:	772,00 EUR (Nachtragsvertrag vom 09.12.2023)
- Vormerkung zur Erbbauzinsanpassung:	Gemäß Ergänzung zum Erbbaurechtsvertrag vom 07.03.1994, hier § 7 Anpassung alle 5 Jahre oder bei einer Indexanpassung von mehr als 40 %.
- öffentliche und privatrechtliche Lasten:	trägt vertragsgemäß der Erbbauberechtigte



- Entschädigung nach Zeitablauf: 2/3 des gemeinen Wertes (§ 13 des Vertrages)
- Entschädigung bei Heimfall: Anspruch auf Höhe des gemeinen Wertes bei Übertragung (§ 11 des Vertrages)
- dingliches Vorkaufsrecht für den Eigentümer: Vorkaufsrecht eingeräumt
- dingliches Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten: Vorkaufsrecht eingeräumt

### 2.1.3 Demographische Entwicklung (§§ 3, 6, ImmoWert V2021)

	Duderstadt	Niedersachsen
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	-4,4 %	4,7 %
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	- 1,1%	2,2 %
Hochqualifizierte am Arbeitsort:	12,8 %	14,5 %
Durchschnittsalter:	46,7 Jahre	44,7 Jahre
Kaufkraft (EUR/Haushalt) Angabe aus 2021:	51.237	51.694
Arbeitsplatzentwicklung vergangener 5 Jahre:	10,0 %	7,5 %
Arbeitslosenanteil an den SvB:	4,8 %	6,6 %

Die Daten wurden dem aktuellen Sozialbericht Wegweiser Kommune 2022 (2021) der Bertelsmann Stiftung für Duderstadt entnommen.

### 2.1.3 Privatrechtliche Rechte und Belastungen

Grundbuchlich in Abt. II  
gesicherte Belastungen:

In Abt. II des Grundbuches sind folgende Eintragungen  
vorhanden:

lfd. Nr. 1.)

Erbbauzins von 343,00 DM jährlich ab dem 11.02.1964 für  
die jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Duderstadt,  
Band 110, Blatt 3600 unter Nr. 1 eingetragenen Grundstücks.



Diese Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

lfd. Nr. 3.)

Vorkaufsrecht für alle Fälle während der Dauer dieses Erbbaurechtes für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Band 110, Blatt 3600 von Duderstadt.

Diese Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

lfd. Nr. 4.)

Erbbauzins von 609,00 DM jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Bewilligung von 07.03.1994

Diese Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

lfd. Nr. 5.)

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Bewilligung von 23.08.1994.

Diese Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

lfd. Nr. 6.)

Weiterer Erbbauzins in Höhe von 104,15 DM jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß Bewilligung von 28.05.2001.

Diese Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

weitere privatrechtliche

Vereinbarungen;

nicht bekannt

## 2.1.4 Planungsrechtlich zulässige Nutzung

Planungsrechtliche zulässige  
Nutzung / Festsetzung im  
Bebauungsplan:

Das zu bewertende Wohnhausgrundstück befindet sich im Innenbereich. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Die mögliche bauliche Nutzung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches.

Der Flächennutzungsplan weist für das zu bewertende Grundstück Wohnbaufläche aus.

Umgebungsbebauung:

Wohnbebauung, ein- und zweigeschossig

Naturschutzrechtliche  
Auflagen:

Naturschutzrechtliche Auflagen nach dem Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 01. März 2010 sind bei Grundstücken, die im Innenbereich nach § 34 BauGB bebaubar sind sowie bei Grundstücken, die nach § 30 und 33 bebaubar sind, nicht zu beachten.

Eintragungen in das  
Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamts der Stadt Duderstadt sind keine Baulasteintragungen vorhanden.

Städtebauliches Sanierungs-  
bzw. Entwicklungsgebiet:

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist nach Angabe der Stadtverwaltung Duderstadt gegenwärtig in kein städtebauliches Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet einbezogen.

Altlastenverdacht / Schädliche  
Bodenveränderungen im  
Sinne des Bundesboden-  
schutzgesetzes:

Beim Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt. Vom Umweltamt des Landkreises Göttingen wurde mir auf meine schriftliche Anfrage hin mitgeteilt, dass im Altlastenkataster zu dem zu bewertenden Grundstück keine Eintragungen vorhanden sind.

Der Landkreis Göttingen weist jedoch darauf hin, dass eine nicht vorliegende Eintragung im Altlastenverzeichnis die Altlastenfreiheit nicht garantieren kann.

Ob für das Grundstück die Bezeichnung „Altstandort“ im Sinne des §2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf) zutrifft, könnte nach Angabe der Behörde nur durch eine entsprechende Recherche bzw. historische Erkundung festgestellt werden.

Die Durchführung einer solchen Maßnahme stehe dem Eigentümer frei.

Seitens des Sachverständigen wurde diese Recherche nicht in Auftrag gegeben.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Duderstadt, befinden sich auf dem zu bewertenden Grundstück keine denkmalgeschützten Gebäude.



## 2.1.5 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

### Grundstückszuschnitt

#### Topographie:

Es handelt sich hierbei um ein relativ ebenes, relativ rechtwinkeliges Grundstück. Siehe den Auszug aus der Liegenschaftskarte im Anhang.

Das Grundstück weist eine mittlere Grundstückstiefe von rd. 34,50 m auf, die mittlere Breite beträgt rd. 20,00 m.

#### Grundstücksbegrenzungen:

Nordwestseite	-	Verkehrsfläche
Südostseite	-	Privatgrundstück
Südwestseite	-	Privatgrundstück
Nordostseite	-	Privatgrundstück

#### Derzeitige Nutzung und Nutzbarkeit des Grundstücks:

Es handelt sich um ein Einfamilienwohnhausgrundstück, welches laut Mietvertrag auch zurzeit zu diesem Verwendungszweck genutzt wird.

#### Baugrundverhältnisse:

gewöhnlicher, tragfähiger Baugrund

Anzeichen für außergewöhnliche Setzungen wurden soweit vom öffentlichen Bereich ersichtlich nicht festgestellt.

#### Abwassererschließung:

Das zu bewertende Wohnhausgrundstück ist gemäß Entwässerungsgenehmigungsunterlagen an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

#### Gasanschluss:

Das zu bewertende Wohnhausgrundstück ist an das öffentliche Gasnetz angeschlossen.

#### Trinkwasseranschluss:

Es wird davon ausgegangen, dass ein Trinkwasseranschluss vorhanden ist.

#### Stromanschluss:

Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Wohngrundstück an das Stromnetz angeschlossen ist.

Telefonanschluss: Es wird davon ausgegangen, dass ein Telefonanschluss für das Wohnhausgrundstück vorhanden ist.

Kabelfernseh- oder Antennenanschluss: Hierzu liegen keine Angaben vor. Im öffentlichen Bereich sind jedoch die entsprechenden Leitungen vorhanden, sodass falls nicht vorhanden, ein Anschluss beantragt werden könnte.

Stellplätze: Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine Garage mit einem Garageneinstellplatz vorhanden.

Straßenausbaubeiträge: Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Duderstadt befinden sich die Straße „An der Leerenschen Rinne“ inklusive der Straßenbestandteile (Kanäle, Hausanschlüsse, Gehwege, Oberflächen, etc.) in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand, sodass der Rat der Stadt Duderstadt bereits über die Haushaltsmittelanmeldung seinen Willen bekundet hat, diese Straße in den kommenden Jahre zu sanieren. Angaben zur Höhe der anfallenden Kosten können gemäß Aussage der Stadt Duderstadt zurzeit noch nicht gemacht werden.

Nach telefonischer Auskunft im Zusammenhang mit meiner schriftlichen Anfrage wurde mir weiterhin mitgeteilt, dass vorgesehen ist die Straße zu sanieren, ob diese in naher Zukunft tatsächlich saniert wird, ist jedoch noch nicht abschließend beschlossen.

Zurzeit sollen jedoch bereits Voruntersuchungen zur Dokumentation des erforderlichen Sanierungsumfangs durchgeführt werden.

Somit ist weiterhin festzustellen, dass aktuell der tatsächliche Sanierungsumfang noch nicht fest steht.

Da nicht abschließend geklärt werden kann, ob die Straße „An der Leerenschen Rinne“ tatsächlich saniert wird, der erforderliche Sanierungsumfang zurzeit auch noch nicht feststeht, eine Sanierung der Straße in den kommenden

Jahren seitens der Stadt Duderstadt jedoch beabsichtigt ist, halte ich eine Wertminderung in Höhe von

40 % der voraussichtlichen Komplettsanierungskosten für angemessen.

Die geschätzten anteilig vom Eigentümer zu tragenden Straßenausbaubeiträge für eine Komplettsanierung werden auf rd. 30,00 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geschätzt.

Ermittlung der Wertminderungskosten für die eventuell geplanten Erschließungs- und Straßenausbaukosten:

Berechnung:

$685,00 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,4 = 8.220,00 \text{ EUR}$

rd. 8.000,00 EUR

Genehmigungskonformität  
des vorhandenen

Gebäudebestandes:

Es wird vorausgesetzt, dass der auf dem Grundstück vorhandene Gebäudebestand genehmigungskonform errichtet wurde.

## 2.1.6. Lagenmerkmale und allgemeine Lagebeschreibung

Verkehrsverbindungen:

Eine Autobahnanbindung an die A 7 (Anschlussstelle Göttingen Nord) ist in ca. 32,0 km Entfernung vorhanden. Der nächstgelegene Bahnhof mit ICE-Anschluss ist in ca. 29,0 km Entfernung in Göttingen vorhanden. Die Entfernung zum Flughafen Hannover-Langenhagen beträgt ca. 144,0 km (über Autobahn A 7).

Entfernungen:

Duderstadt, Marktstraße	ca. 0,9 km
Kassel	ca. 77,00 km
Hannover (über Autobahn A 7)	ca. 129,00 km



Innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Wohnhausgrundstück ist in relativ zentraler Lage in Duderstadt gelegen. Duderstadt verfügt über Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen.
Einzelhandelssituation:	Einkaufsmöglichkeiten sind in Duderstadt in ausreichender Anzahl vorhanden.
Umgebungsbebauung:	Überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden.
Immissionsbelastung:	Das Grundstück liegt an einer wenig befahrenen Straße. Schall- und Geruchsimmisionen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

## 2.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 2.2.1 Allgemein

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens konnte das Grundstück und somit die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt daher aufgrund eigener Erfahrungswerte zu vergleichbaren Gebäuden.

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude wie auch im Bereich der sichtbaren Außenhülle, dem Wärmedämmstandard der Fassade, den Fenstern und der Eingangstür auch im Gebäudeinneren zumindest einen Modernisierungsrückstau aufweist.

Da das Gebäude nur vom öffentlichen Bereich aus besichtigt werden konnte und somit keine Innenbesichtigung der Gebäude durchgeführt werden konnte sowie nur eine sehr eingeschränkte Außenbesichtigung, kann für die Richtigkeit der Annahmen der nachfolgenden Beschreibung der Gebäude sowie für die darauf aufbauende Verkehrswertermittlung keine Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden.

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Genehmigungsunterlagen sowie der örtlichen Inaugenscheinnahme.

## 2.2.1 Wohnhaus

Hierbei handelt es sich um ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Aufteilung kann den Grundrisskizzen im Anhang entnommen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der im Dachgeschoss befindliche in den Baugenehmigungsunterlagen von 1964 als Bodenraum bezeichnete Raum zwischenzeitig zu Wohnzwecken ausgebaut wurde, da gemäß vorliegendem Mietvertrag unter anderem 5 Zimmer vermietet sind. In diesem Falle müsste der Bodenraum zu Wohnzwecken ausgebaut sein. Weiterhin verfügt dieser Bodenraum über ein nachträglich eingebautes Dachflächenfenster, was ebenfalls auf einen ausgebauten Zustand schließen lässt.

Weiterhin ist festzustellen, dass es sich gemäß vorliegender Schnittzeichnung bei der Dachkonstruktion um eine Sparrendachkonstruktion mit einer relativ geringen lichten Geschosshöhe von ca. 2,25 m handelt.

### Rohbau

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	es wird von Mauerwerk ausgegangen
Decken:	KG: Stahlbeton EG: Stahlbeton
lichte Geschosshöhen:	KG: ca. 2,05 m
(aufgrund vorliegender	EG: ca. 2,55 m
Schnittzeichnung geschätzt)	DG: ca. 2,25 m

Dach: Nadelholzkonstruktion mit Ziegeleindeckung  
Dacheindeckung Baujahr ca. 1964

Außenseiten: Strukturputz mit Anstrich

**Ausbau**

Wände:	KG:	es wird von Glattputz oder Rappputz mit Anstrich ausgegangen
	EG:	es wird von Raufaser mit Anstrich, Tapetenbelägen, keramischem Fliesenbelag im Bad und Fliesenspiegel in der Küche ausgegangen
	DG:	es wird von Raufaser mit Anstrich oder Tapetenbelägen ausgegangen
Decken:	KG:	es wird von Putz mit Anstrich und Stahlbetondecken roh mit Anstrich in untergeordneten Räumen ausgegangen
	EG:	es wird von Putz mit Raufaser und Anstrich ausgegangen
	DG:	es wird von Trockenputz mit Raufaser und Anstrich ausgegangen
Fußböden:	KG:	es wird von Verbundestrich mit PVC- Belag, keramischen Bodenfliesen und Estrichbelag mit Anstrich in untergeordneten Räumen ausgegangen
	EG:	es wird von Natursteinbelag oder Fliesenbelag im Flur und Bad ausgegangen, sonst von PVC-, Laminat- und Teppichbodenbelägen ausgegangen
	DG:	es wird von Laminatbodenbelag und Teppichbodenbelag ausgegangen
Treppen:		es wird von einer Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss und einer Naturstein-Tragbolzentreppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss ausgegangen



Fenster: es wird von einfachverglasten Stahlblech- Kellerfenstern mit Vergitterung im Kellerbereich ausgegangen, im Erd- und Dachgeschoss größtenteils von Einfach- oder doppelverglasten Fenstern

Türen: Haustür: es wird von einem Holzhaustürelement mit feststehendem Seitenteil und Einfachverriegelung ausgegangen, das feststehende Seitenteil ist augenscheinlich mit farbigem Einscheiben- Ornamentglas ausgestattet

Innentüren: es wird von Sperrholztüren mit Holzfurnier ausgegangen (Baujahr ca. 1964), im Kellergeschoss wird zum Teil von einfachen Holztüren und von Stahlblechtüren ausgegangen

Heizung, Warmwasseraufbereitung: Es wird von einer Erdgas- Brennwerttherme mit zentraler Warmwasseraufbereitung und größtenteils Stahl-Rippenheizkörpern und zum Teil Stahlblechheizkörpern zur Wärmeübergabe ausgegangen. Es ist ein weiterer Schornsteinzug zum Anschluss eines Kaminofens vorhanden

Sanitäre Installation und Einrichtung:

KG:

Gemäß Mietvertrag soll im Kellergeschoss eine Dusche / WC vorhanden sein. Zur Beschaffenheit ist nichts Weiteres bekannt. Es wird von einer einfachen dem Baujahr entsprechenden Ausstattung mit keramischen Wand- und Bodenfliesenbelägen und einem Baujahr von ca. 1980 ausgegangen.

EG/ DG

Gemäß Mietvertrag soll im Gebäude ein weiteres Bad mit WC

und ein WC vorhanden sein. Gemäß vorliegenden Grundrisszeichnungen ist nur ein Bad vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, dass im Erdgeschoss oder Dachgeschoss ein WC mit Handwaschbecken und Stand-WC mit Aufputzspülkasten vorhanden ist. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Wände und der Fußboden gefliest sind und dass das WC ca. 1980 eingebaut wurde.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass im Erdgeschoss ein Bad mit Wanne, Stand-WC, Waschbecken und keramischen Wand- und Bodenfliesen vorhanden ist.

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass das Bad ca. 1995 saniert wurde.

#### Elektroinstallation:

Es wird von einer größtenteils dem Baujahr entsprechenden Elektroinstallation ausgegangen, welche in geringem Umfang nach 1964 saniert oder erweitert wurde. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass kein Stahlblechzählerkasten vorhanden ist.

#### Baulicher Zustand

##### Zustand:

befriedigend

##### Schaden/Baumängel:

- Anstrichschäden im Bereich der Fassade vorhanden
- Anstrichschäden im Bereich Fenster und Hauseingangstürelement vorhanden
- Die Zahnbohlen im Ortgangbereich weisen Anstrichschäden auf.
- Im südwestlichen Dachkastenbereich (Eingangsbereich) ist die Dachschalung sanierungsbedürftig, siehe Foto im Anhang.
- der südwestliche Schornsteinkopf weist Fehlstellen im Bereich der Verfüllung auf

**Instandhaltungs- und Moder-****nisierungsrückstau:**

es wird davon ausgegangen, dass folgender Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau vorhanden ist:

Wärmedämmstandard des Gebäudes, Dacheindeckung, Schornsteinköpfe einschließlich Einfassungen, Fenster, Innentüren, Elektroinstallation, sanitäre Ausstattung, zum Teil Bodenbeläge, Hauseingangstür

**Energetischer Zustand:**

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Soweit von außen erkennbar weist das Gebäude einen größtenteils energetisch unsanierten Zustand auf.

Das Gebäude wird offensichtlich bereits über eine Brennwerttherme mit Wärme versorgt.

Die Außenfassade weist keine Zusatzdämmung (WDVS) auf.

Die Fenster und das Hauseingangstürelement sind aus energetischer Sicht erneuerungsbedürftig.

Weitere Angaben zu Kellerdeckendämmungen, der Dämmung freiliegender Heizungs- und Warmwasserrohrleitungen in nicht beheizten Räumen sowie der Dachdämmung können nicht gemacht werden.

**Baujahr:**

ca. 1964

**durchschnittliche****Gesamtnutzungsdauer:**

70 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Ermittlung der Sachwertfaktoren abweichend mit 70 Jahren berücksichtigt.

Des Weiteren wurde bei der Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer die Lage des Objekts, seine Eigenschaften und die wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit berücksichtigt.



Restnutzungsdauer:

ca. 14 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des § 4, Abs. 3 der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit der Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Berücksichtigter Modernisierungsgrad:

Modernisierung der Heizungsanlage + 1,0 Punkt

**Summe: 1,0 Punkt**

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer können bei normalem Unterhaltungsaufwand und unter Berücksichtigung des durchgeführten Modernisierungsgrades (1,0 Punkte) rd. 14 Jahre angesetzt werden.

Wertminderung wegen  
Alters linear:

rd. 80,00 %

Wertminderung wegen  
Baumängeln/Schäden:

rd. 3.000,00 €

Bei unabweisbaren Instandsetzungskosten wurden diese zu 100 % berücksichtigt, die disponiblen Instandhaltungskosten

wurden unter Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

### 2.2.2 Garage mit Verbindungsmauer zum Wohnhaus

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach.

Fundamente:	Betonfundamente
Sohle:	Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Decke:	keine Decke vorhanden
Dach:	Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Dachkonstruktion um eine Nadelholzkonstruktion mit Bitumendachbahnenabdichtung handelt.
Außenseiten:	Verblendsteinmauerwerk mit Anstrich (Garage mit Verbindungsmauer zum Wohnhaus)

#### **Ausbau**

Wände:	nicht bekannt
Decken:	nicht bekannt
Fußböden:	Es wird von Verbundestrich Belag ausgegangen
Türen:	Garage: Stahlblechtür mit Stahlzarge Durchgang: Stahlrahmentür mit Vergitterung
Tor:	Stahlblechschwinggaragentor

Fenster: nicht bekannt

Elektroinstallation: vorhanden, dem Verwendungszweck entsprechend

### Baulicher Zustand

Zustand: dem Baujahr entsprechend befriedigend bis gut

Schäden / Mängel: - Anstrichschäden Außenfassade

Instandhaltungs- und  
Modernisierungs-  
rückstau:

hierzu kann ohne eingehende Besichtigung keine Aussage  
getroffen werden

Baujahr: ca. 1970

Übliche Gesamt-  
Nutzungsdauer bei  
ordnungsgemäßer  
Instandhaltung:

40 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Ermittlung der Sachwertfaktoren abweichend mit 40 Jahren berücksichtigt.

Des Weiteren wurde bei der Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer die Lage des Objekts, seine Eigenschaften und die wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit berücksichtigt.



## Modifizierte

Restnutzungsdauer: 6 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des § 4, Abs. 3 der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit der Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Wertminderung wegen  
Alters:

rd. 85,0 %

Wertminderung wegen  
Baumängeln/Schäden:

rd. 250,00 €

Bei unabweisbaren Instandsetzungskosten wurden diese zu 100 % berücksichtigt, die disponiblen Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der Alterswertminderung beziehungsweise den Marktgepflogenheiten berücksichtigt.

### 2.2.3 Terrassenüberdachung

Südöstlich an das Wohnhaus ist eine Terrasse mit Terrassenüberdachung angebaut. Hierbei handelt es sich offensichtlich um eine verzinkte Vierkantröhretragkonstruktion mit einer lichtdurchlässigen Dacheindeckung. Die verzinkte Stahlkonstruktion weist erhebliche

Anstrichschäden auf. Weiterhin ist im nordöstlichen Bereich der Terrasse vom öffentlichen Bereich aus eine Brüstungsmauer zu sehen.

Als Wertminderung für die augenscheinlich vorhandenen Anstrichschäden wird eine Wertminderung in Höhe von 300,00 EUR in Ansatz gebracht.

#### 2.2.4 Außenanlagen

Die Anschlüsse für Kanal, Wasser, Gas, Telefon und Elektro liegen im Grundstück.

Das Grundstück ist mit gärtnerischen Bepflanzungen aufgelockert.

In dem straßenseitigen Grundstücksbereich befindet sich eine mit Natursteinpflasterbelag gestaltete Zuwegung sowie ein in Natursteinbelag hergestellte Garagenzufahrt.

### 3.0 Verkehrswertermittlung

#### 3.1 Beschreibung der wertrelevanten Kriterien zur Ermittlung des Sachwertes

##### 3.1.1 Ermittlung der angemessenen Normalherstellungskosten auf Grundlage der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5, Satz 3) der ImmoWertV 2021

##### Einfamilienwohnhaus

Hierbei handelt es sich augenscheinlich um ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Aufgrund seiner Beschaffenheit sind die Normalherstellungskosten 2010 aus der Typklasse 1.01 abgeleitet.

Der Ausstattungsstandard und der zutreffende Kostenkennwert wurden auf Grundlage der Beschreibung der Gebäudestandards Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5, Satz 3) sachverständig ermittelt.

Unter Berücksichtigung dieser Ausstattung des Gebäudes halte ich einen Kostenkennwert je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche in Höhe von 754,00 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beinhaltet bereits die angemessenen Baunebenkosten, sodass ein weiterer Ansatz entfällt.

Die Standardstufe wurde mit 2,3 ermittelt.

#### Garage

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach.

Da zu den Nebengebäuden in dem tatsächlich vorhandenen Ausbauzustand keine Kostenkennwerte vorhanden sind, wurden die Kostenkennwerte aus der Typklasse 14 abgeleitet.

Der Ausstattungsstandard und der zutreffende Kostenkennwert wurden auf Grundlage der Beschreibung der Gebäudestandards Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5, Satz 3) sachverständig ermittelt.

Unter Berücksichtigung dieser Ausstattung des Gebäudes halte ich einen Kostenkennwert je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche in Höhe von 485,00 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beinhaltet bereits die angemessenen Baunebenkosten, sodass ein weiterer Ansatz entfällt.



#### 4.0 Ermittlung des Verkehrswertes

##### 4.1 Bodenwert

###### **Bodenrichtwert (Definition)**

###### **Bodenrichtwert (Definition)**

Der Wert des Bodens ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 6 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert insbesondere auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen regelmäßig zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen. Bei der Heranziehung von Bodenrichtwerten sind diese lagemäßig darzustellen und zu würdigen, insbesondere sind Abweichungen des Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück darzustellen und zu berücksichtigen.

Als Bodenwert wird der Bodenrichtwert festgestellt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim, für den Stand 01.01.2024 mit 170,00 EUR/m<sup>2</sup> einschließlich Erschließungs- und Anliegerkosten angegeben.

Eine weitere Anpassung an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse sowie den Wertermittlungstichtag hält der Sachverständige für nicht erforderlich.

###### **Berechnung:**

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

$$885,00 \text{ m}^2 \times 170,00 \text{ EUR/m}^2 = 116.450,00 \text{ EUR}$$

**4.1.1 Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechtes**

gezahlter Erbbauzins: 772,00 EUR

Ermittlung des Verzinsungsbetrages des Bodenwertes  
(Liegenschaftszinssatz) bei Einfamilienwohnhausgrundstücken

Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages: 38,00 Jahre

Vervielfältiger bei 2,3 % Verzinsung und 38 Jahre Restnutzungsdauer: 25,1551975

Liegenschaftszinssatz 2,30 %

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,3 %

$116.450,00 \text{ EUR} / 100 \times 2,30 = 2.678,35 \text{ EUR}$

Ermittlung des Bodenwertanteils:

Differenz aus Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und vertraglich vereinbartem Erbbauzins:

$2.678,35 \text{ EUR} - 772,00 \text{ EUR} = 1.906,35 \text{ EUR}$

**Bodenwertanteil des Erbbaurechtes:**

$1.906,35 \text{ EUR} \times 25,1551975 = 47.954,61 \text{ EUR}$

## 4.2 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

4.2.1	Gebäude-Nr.:	1	Wohnhaus
<b>Zeile</b>			
1	Bundesland:	Niedersachsen	
2	Landkreis:	Göttingen	
3	Ort:	Duderstadt	
4	Straße:	An der Leerenschen Rinne 24	
5	Gebäudetyp:	NHK 2010 Typ 1.01	
6	Baujahr:	ca. 1964	
7			
8			
9	Brutto - Grundfläche:	252,30	m²
10	Kostenkennwert auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ( EUR / m²) einschl. Baunebenkosten	754,00	EUR/m²
11	Abschlag eingeschränkte Nutzung Dachgeschoss	0,95	
12	Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100)	1,845	
13	Korrekturfaktor Mehrfamilienwohnhäuser		
14.1	Grundrissarten		
14.2	durchschnittliche Wohnungsgröße		
14	<b>Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag:</b>		
	Berechnung: (Zeile 10 x Zeile 11 x Zeile 12 x Zeile 13.1 x Zeile 13.2 x Zeile 14.1 x 14.2) / 100 =		
		1.321,57	EUR/m²
15	<b>Herstellungswert</b>		
	Berechnung: (Zeile 15 x Zeile 9) =	333.432,11	EUR
16	Wertminderung wegen Alters		
17	modifizierte Restnutzungsdauer	14	Jahre
17.1	durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer:	70	Jahre
17.2	Wertminderung wegen Alters:	80,00	%
17.3	Zwischensumme	66.686,42	EUR
17.4	Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (Kelleraußentreppe)	1.400,00	EUR
18	Sachwert des Gebäudes	68.086,42	EUR
18.1	Sachwert des Gebäudes gerundet	68.100,00	EUR



Auftrag 10125 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 12 / 24

Objekt: An der Leerenschen Rinne 24, 37115 Duderstadt

4.2.2 Gebäude- Nr.: 2 Garage	
<b>Zeile</b>	
1	Bundesland: Niedersachsen
2	Landkreis: Göttingen
3	Ort: Duderstadt
4	Straße: An der Leerenschen Rinne 24
5	Gebäudetyp: NHK 2010 Typ 14 Garage
6	Baujahr: ca. 1978
7	
8	
9	Brutto - Grundfläche: 27,00 m²
10	Kostenkennwert auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ( EUR / m²) einschl. Baunebenkosten 485,00 EUR/m²
11	Zuschlag für freistehende Zweifamilienwohnhäuser
12	Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100) 1,845
13	Korrekturfaktor Mehrfamilienwohnhäuser
14.1	Grundrissarten
14.2	durchschnittliche Wohnungsgröße
14	Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag: Berechnung: (Zeile 10 x Zeile 11 x Zeile 12 x Zeile 13.1 x Zeile 13.2 x Zeile 14.1 x 14.2) / 100 =
	894,83 EUR/m²
15	Herstellungswert Berechnung: (Zeile 15 x Zeile 9) =
	24.160,41 EUR
16	Wertminderung wegen Alters
17	modifizierte Restnutzungsdauer 6 Jahre
17.1	durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre
17.2	Wertminderung wegen Alters: 85,00 %
17.3	Zwischensumme 3.624,06 EUR
17.4	Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (Verbindungsmauer Wohnhaus) 400,00 EUR
18	Sachwert des Gebäudes 4.024,06 EUR
18.1	Sachwert des Gebäudes gerundet 4.000,00 EUR

**4.2.3 überdachte Terrasse**

Der Zeitwert der unter Ziffer 2.2.3 beschriebenen Terrassenüberdachung wird mit pauschal **1.200,00** EUR angesetzt.

Hierfür wurden eigene Erfahrungswerte herangezogen.

**4.2.4 Außenanlagen**

Der Zeitwert der unter Ziffer 2.2.4 beschriebenen Außenanlagen wird mit pauschal **7.000,00** EUR angesetzt.

Hierfür wurden eigene Erfahrungswerte herangezogen.

<b>4.2.5 Zusammenstellung der Sachwerte</b>	
Art	Betrag/EUR
Wohnhaus	68.100,00
Garage mit Verbindungsmauer zum Wohnhaus	4.000,00
überdachte Terrasse	1.200,00
Außenanlagen	7.000,00
Bodenwert	116.450,00
vorläufiger Sachwert	196.750,00
vorläufiger Sachwert rd.	196.800,00

**4.2.6 Anpassung an die örtliche Marktlage**

Entsprechend § 14 der ImmoWertV sollen mit Marktanpassungsfaktoren die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.

Die Anpassung an die örtliche Marktlage erfolgt auf Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Marktanpassungsfaktoren.

Die Sachwertmarktanpassungsfaktoren wurden für Gebäude der Altersklasse ab Baujahr 1950 ermittelt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wurde für Ein- und Zweifamilien-Wohnhausgrundstücke in Duderstadt mit einem Sachwert in Höhe von 196.800,00 EUR und einer Standardstufe von 2,3 ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,98 ermittelt.

Siehe hierzu die Umrechnungstabellen im Anhang.

Eine weitere Anpassung auf Grund des Wertermittlungsstichtages halte ich nicht für erforderlich.

Berechnung:

$$196.800,00 \text{ EUR} \times 0,98 = 192.864,00 \text{ EUR}$$

Der an die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich dann mit rd. 193.000,00 EUR.

**4.2.7 Anpassung an das Erbbaurecht**

Da es sich bei dem zu bewertenden Grundstück jedoch um ein Erbbaugrundstück handelt, ist der vorläufige Sachwert um den Wert des unbelasteten Grundstücks zu mindern.

Berechnung:

$$193.000,00 \text{ EUR} - (116.450,00 \text{ EUR} \times 0,98) = 78.879,00 \text{ EUR}$$

Im nächsten Schritt ist dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen der Bodenwertanteil des Erbbaurechts hinzuzurechnen.

Berechnung:

$$78.879,00 \text{ EUR} + 47.954,61 = 126.833,61 \text{ EUR}$$

rd. 127.000,00 EUR



#### 4.2.8 Ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte

Die ImmoWertV 2021 sieht eine Anpassung des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechtes auf Grundlage von Marktanpassungsfaktoren vor.

Diese wurde nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss Northeim jedoch bis zum heutigen Tage nicht ermittelt.

Eine fachgerechte Ableitung des Marktanpassungsfaktors aus Vergleichskauffällen ist nur bei Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl Vergleichskauffälle möglich.

Diese liegen jedoch nicht in ausreichender Anzahl vor.

Bei dem zu bewertenden Grundstück wurde der Bodenwertanteil des Erbbaurechts bei der Ermittlung des Sachwertes bereits berücksichtigt und einer Marktanpassung unterzogen. Eine weitere Marktanpassung halte ich für nicht erforderlich.

**Der vorläufige Sachwert des Erbbaurechts ergibt sich somit mit rd. 127.000,00 EUR.**

#### 4.2.9 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Von dem an die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes angepassten Sachwert des Erbbaurechts ist noch eine Anpassung wegen folgender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Wertminderung aufgrund geplanter Straßenausbaubeiträge	rd.	8.000,00 EUR
Mängel und Schaden an den Gebäuden		
Wohnhaus	rd.	3.000,00 EUR
Garagenanbau	rd.	250,00 EUR
Terrassenüberdachung	rd.	300,00 EUR
Summe		11.550,00 EUR

Berechnung		
127.000,00 EUR -	11.550,00 EUR =	115.450,00 EUR

**Der aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich mit 115.000,00 EUR.**

## 5.0 Beantwortung der Zusatzfragen

a) Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Es sind Mieter vorhanden, die Namen der Mieter werden dem Gericht in getrennter Post mitgeteilt.

b) Wer ist der Verwalter nach dem WEG?

Hierzu liegen dem Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Hierzu liegen dem Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.

d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?

Sämtliche auf dem Grundstück befindlichen beweglichen Gegenstände, Geräte und Inventar innerhalb und außerhalb der Gebäude wurden nicht mit bewertet.

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Hierzu kann ohne eingehende Besichtigung der Immobilie keine Aussage getroffen werden.

f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Von der Stadt Duderstadt wurde mir schriftlich mitgeteilt, dass keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

g) Liegt ein Energiepass vor?

Ein Energiepass wurde dem Sachverständigen seitens der Eigentümer nicht übergeben.

#### h) Sind Altlasten vorhanden?

Beim Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt.

Vom Umweltamt des Landkreises Göttingen wurde mir auf meine schriftliche Anfrage hin mitgeteilt, dass im Altlastenkataster zu dem zu bewertenden Grundstück keine Eintragungen vorhanden sind. Weitere Auskünfte hierzu siehe unter Punkt 2.1.4.

### 6.0 Zusammenfassung und Ergebnis

Der **Sachwert** ergibt sich mit rd.

**95.000,00 EUR**

Das maßgebende Wertermittlungsverfahren ist nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Aus seinem Ergebnis ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise dann angewendet, wenn der aus dem Wertermittlungsobjekt nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist. Dieser Sachverhalt ist hier nicht gegeben.

Das Sachwertverfahren stellt ein theoretisches Verknüpfungsmodell zwischen Herstellungskosten, Preissteigerung und Wertminderung einerseits und gesuchtem Verkehrswert (Marktwert) andererseits dar. Es wird bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern angewendet. Da die Ausgangsgrößen beim Sachwertverfahren überregional zusammengestellt worden sind, unterliegen Sachwerte in der Regel zeitlichen und regionalen Schwankungen. Bei Anwendung dieses Verfahrens ist eine Anpassung an die örtliche Marktlage erforderlich. Der Sachwert setzt sich aus Bau- und Bodenwert zusammen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke oder Eigentumswohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (Vergleichsgrundstücke / Vergleichswohnungen).



Im vorliegenden Fall wendet der Sachverständige das Sachwertverfahren an, da es sich um ein Einfamilienwohnhausgrundstück handelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) ergibt sich mit

rd. 95.000,00 EUR.

Der ausgewiesene Verkehrswert berücksichtigt unter anderem einen Sicherheitsabschlag aufgrund der Tatsache, dass nur eine Außenbesichtigung vom Öffentlichen Raum aus durchgeführt werden konnte in Höhe von 18 % des vorläufigen Sachwertes (20.700,00 EUR).

Da nur eine Außenbesichtigung vom Öffentlichen Raum aus durchgeführt werden konnte, kann keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Baubeschreibung und der Wertermittlungsansätze zur Ermittlung des Verkehrswertes übernommen werden.

Mingerode, den 25.03.2025

Helmut Kohl



**7.0 Anhang**

Blatt 36 bis Blatt 52

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

Auftrag 10125 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 12 / 24

Objekt: An der Leerenschen Rinne 24, 37115 Duderstadt

Brutto - Grundflächen nach DIN 277 zur Ermittlung der NHK 2010					
Gebäude/Geschoss	Vorzeichen	Länge /m	Breite/m	Bereich a	Bereich b
<b>Wohnhaus</b>					
<b>An der Leerenschen Rinne 24</b>					
<b>37115 Duderstadt</b>					
Kellergeschoss		9,985	8,0735	80,61	
	+	3,485	1,00	3,49	
Erdgeschoss		9,985	8,0735	80,61	
	+	3,485	1,00	3,49	
Dachgeschoss		9,985	8,0735	80,61	
	+	3,485	1,00	3,49	
				<b>252,30</b>	
<b>Garage</b>					
		4,00	6,75	27,00	
				<b>27,00</b>	





Auftrag 10125 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 12 / 24

Objekt: An der Leerenschen Rinne 24, 37115 Duderstadt



Auszug aus der Straßenkarte

© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA

Auftrag 10125 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 12 / 24

Objekt: An der Leerenschen Rinne 24, 37115 Duderstadt

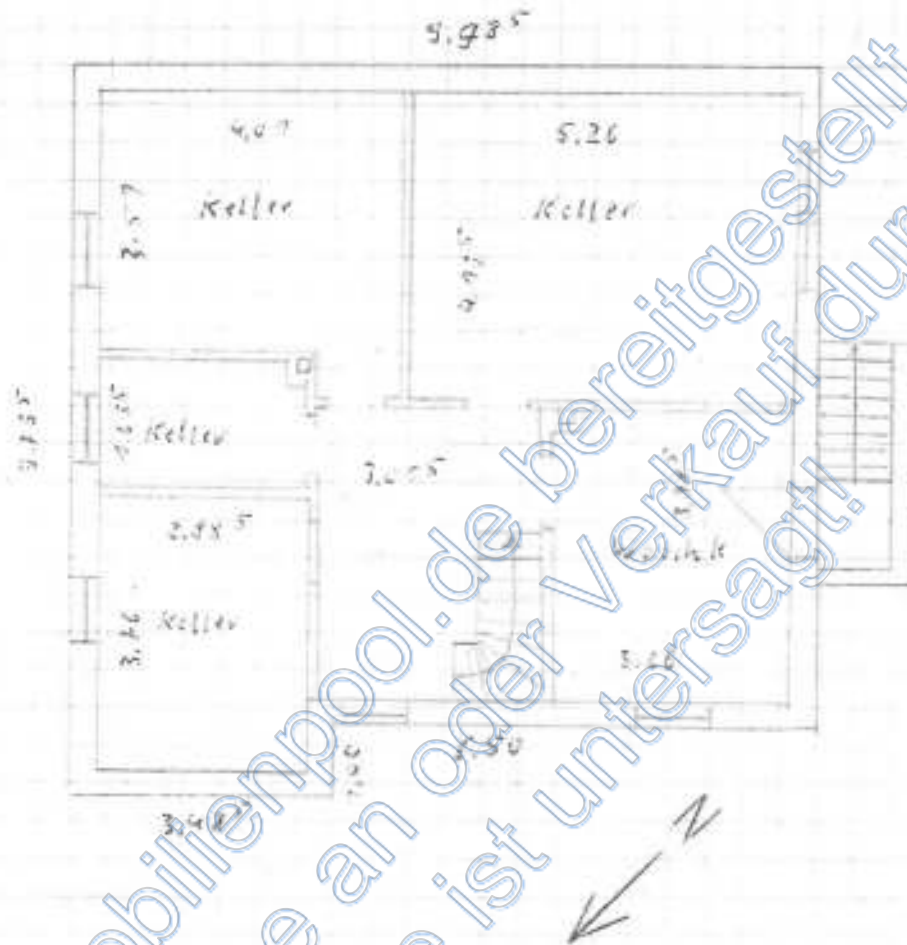


Auszug aus dem Stadtplan

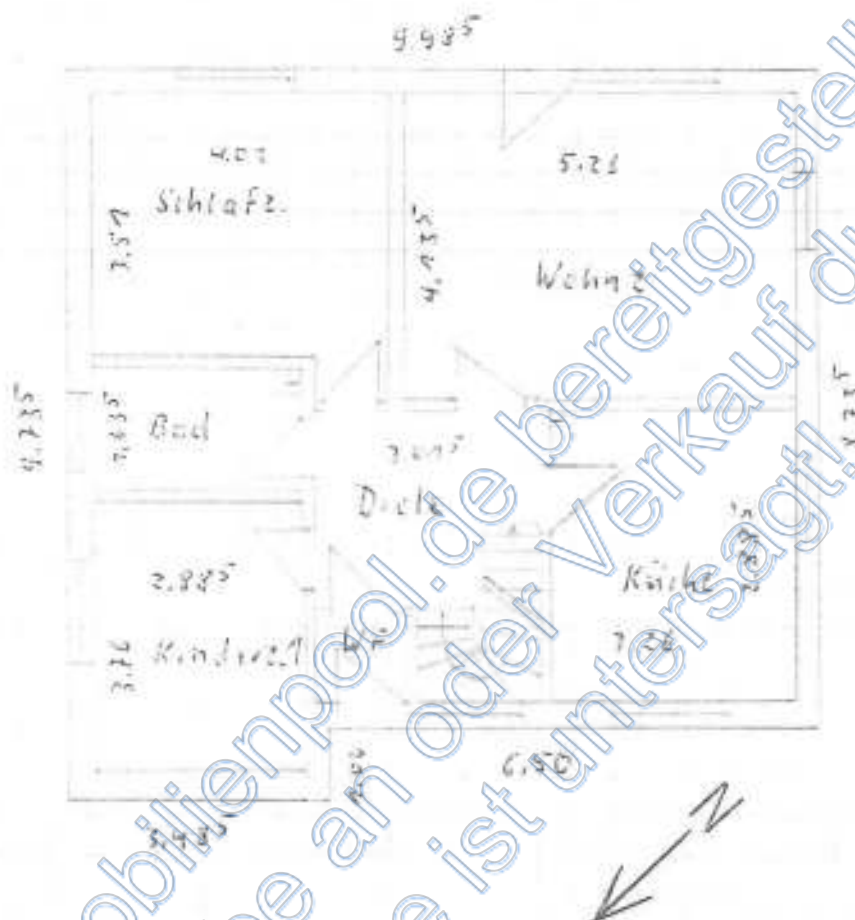
© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA



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



Kellergeschossskizze,  
Maßstab ca. M 1 : 100



Grundrisssskizze Erdgeschoss

Maßstab ca. M 1 : 100

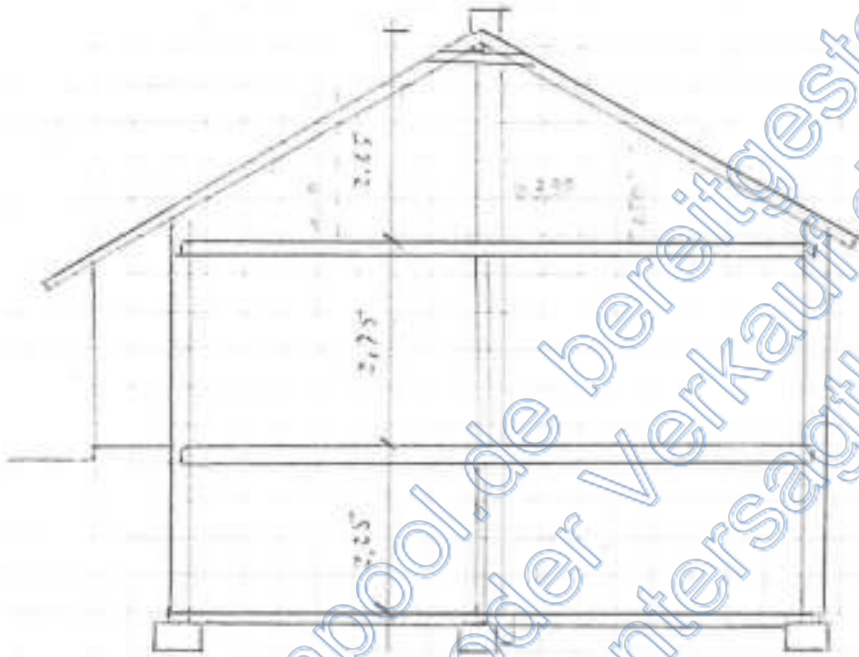




Grundrisskizze Dachgeschoss

ca. M 1 : 100

Auftrag 10125 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 12 / 24  
Objekt: An der Leerenschen Rinne 24, 37115 Duderstadt



Schnittskizze ca. M 1 : 100

Auftrag 10125 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 12 / 24

Objekt: An der Leerenschen Rinne 24, 37115 Duderstadt

---

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



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

Auftrag 10125 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 12 / 24  
Objekt: An der Leerenschen Rinne 24, 37115 Duderstadt

---



Bild Nr. 1

Wohnhaus

Ansicht von  
Nordwesten



Bild Nr. 2

Wohnhaus

Ansicht von  
Westen

Auftrag 10125 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 12 / 24  
Objekt: An der Leerenschen Rinne 24, 37115 Duderstadt

---



Bild Nr. 3

Wohnhaus

Ansicht von  
Norden



Bild Nr. 4

Garage

Ansicht von  
Nordwesten





Bild Nr. 5

Terrasse mit  
Überdachung

Ansicht von Norden



Bild Nr. 6

Schäden am  
Dachkasten

Auftrag 10125 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 12 / 24

Objekt: An der Leerenschen Rinne 24, 37115 Duderstadt



Bild Nr. 7

Außenanlagen

Ansicht von  
Westen

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

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Bernhard Bischoff,  
1. Auflage 2009

ImmoWertV 2021, Bernd Bischoff, 1. Auflage 2021

ImmoWertV (2021) Kleiber, 13. Auflage 2021 Bundesanzeiger Verlag

Wertermittlungsrichtlinien (Wert R 2016), Kleiber, 12. Auflage 2016  
Bundesanzeiger Verlag

„GuG“ (Grundstücksmarkt und Grundstückswert), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft,  
Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag (Abo)

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 01.03.2010

Grundstücksbewertung, Wertermittlungsforum, Sprengnetter Loseblattsammlung

Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,  
25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2004,  
Kleiber, Joevis, Simon, Luchterhand Verlag

Die Ermittlung von Gebäudeversicherungswerten, 5. Auflage 2000,  
Adolf Mesenmöller, Karl-Johann-Frahm, Oppermann Verlag

Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, Ehrenberg, Haase, Joeris,  
8. Auflage 2015, Luchterhandverlag

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Simon, Kommentar und Handbuch,  
8. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag

DST Beitrag des H. Prof. Dipl.-Ing. Reuter zur Abhängigkeit zwischen Liegenschaftszins  
und der Miethöhe

Landwirtschaftliche Taxationslehre von Manfred Kohlle, 3. Auflage 2007,  
Ulmer Verlag

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll, Hausmann, Rolf, 5. Auflage  
2015

Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, Herbert Troff, 2. Auflage  
2017

Bauordnungsrecht Niedersachsen, 15. Auflage 2019, Schlütersche Verlagsgesellschaft

BKI Baukosten 2022 Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude,  
Baukosteninformationszentrum Stuttgart