

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  
Frau Rechtspflegerin Dietrich  
Hinterstr. 33  
37115 Duderstadt

## 2. Ausfertigung

Duderstadt - Mingerode, 29.08.2025  
Auftr.-Nr. 10425 Ko

## GUTACHTEN

gemäß den Beweisbeschlüssen vom 28.02.2025 und 23.05.2025 (ausgestellt am 30.05.2025) sowie dem Begleitschreiben vom 30.05.2025, eingegangen am 13.06.2025.

Aktenzeichen: NZS 1 K 3/25

### Zwangsversteigerungssache

über den Verkehrswert in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch und die ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) für den im Bestandsverzeichnis des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchs von Duderstadt, Blatt 7796 eingetragenen 182/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt,  
Gemarkung Duderstadt, Flur 21, Flurstück 7/4 und 8/6,  
Gebäude- und Freifläche, Größe 923,00 m<sup>2</sup> und 2.837,00 m<sup>2</sup> verbunden an dem  
Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des  
Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13. Es bestehen Sondernutzungsrechte.

**Verkehrswert (Marktwert): rd. 130.000,00 EUR**



---

HELMUT KOHL, SÜTHFELDRING 40, 37115 DUDERSTADT / MINGERODE

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

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

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

**Inhaltsverzeichnis****Blatt**

1.0	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Bewertungsobjekt	3
1.3	Grund und Zweck des Gutachtens	3 - 4
1.4	Wertermittlungstichtag	4
1.5	Qualitätstichtag	4
1.6	Unterlagen	4 - 5
1.7	Ortsbesichtigung	5
2.0	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Grundstück	6 - 14
2.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	14 - 22
3.0	Beschreibung der wertrelevanten Kriterien zur Ermittlung des Ertragswertes	22 - 27
4.0	Beschreibung der wertrelevanten Kriterien zur Ermittlung des Vergleichswertes	27 - 28
4.0	Verkehrswertermittlung	29
4.1	Bodenwert	29
4.2	Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	30 - 32
4.3	Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren	33 - 41
5.0	Beantwortung der Zusatzfragen	41 - 43
6.0	Zusammenfassung und Ergebnis	44 - 45
7.0	Anhang	46
7.1	Wohnflächenzusammenstellung gemäß Teilungsunterlagen	47
7.2	Ausschnitt aus der Straßenkarte	48
7.3	Ausschnitt aus dem Stadtplan	49
7.4	Auszug aus der Liegenschaftskarte	50
7.5	Grundrisszeichnung	51
7.6	Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen	52
7.7	7 Bilder	53 - 56
7.8	Quellenverzeichnis	57

Das Gutachten umfasst 45 Seiten und 12 Text- und Bildseiten im Anhang, zusammen 57

Blatt. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt.

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

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

---

## **1.0 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Duderstadt  
Vollstreckungsgericht  
Hinterstr. 33  
37115 Duderstadt  
Geschäfts-Nr.: NZS 1 K 3/25

### **1.2 Bewertungsobjekt**

182/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, Gemarkung Duderstadt, Flur 21, Flurstück 7/4 und 8/6, Gebäude- und Freifläche, Größe 923,00 m<sup>2</sup> und 2.837,00 m<sup>2</sup> verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 (August-Werner-Allee 9) im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13. Es bestehen Sondernutzungsrechte.

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

Laut den Beweisbeschlüssen vom 28.02.2025 und 23.05.2025 sowie dem Begleitschreiben vom 30.05.2025 soll in der Zwangsversteigerungssache NZS 1 K 3/25 ein Gutachten über den Verkehrswert des im Bestandsverzeichnis des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchs von Duderstadt, Blatt 7796 eingetragenen 182/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, Gemarkung Duderstadt, Flur 21, Flurstück 7/4 und 8/6, Gebäude- und Freifläche, Größe 923,00 m<sup>2</sup> und 2.837,00 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 (August-Werner-Allee 9) im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13. Es bestehen Sondernutzungsrechte 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?

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13

- c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang)?
- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
- f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
- g) Liegt ein Energieausweis vor?
- h) Sind Altlasten vorhanden?

#### 1.4 Wertermittlungstichtag

22.07.2025

#### 1.5 Qualitätsstichtag

22.07.2025

#### 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 Anfrage an die Stadt Duderstadt bezüglich Baulasteintragungen
- 1.6.5 Anfrage an die Stadt Duderstadt bezüglich baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen
- 1.6.6 Anfrage an den Landkreis Göttingen bezüglich Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
- 1.6.7 Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim
- 1.6.8 Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.05.2017
- 1.6.9 Teilungsvertrag vom 30.06.2025
- 1.6.10 Änderung des Teilungsvertrages, verhandelt am 01.08.2017

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

---

1.6.11 Baubeschreibung zum Teilungsvertrag

1.6.12 Baugenehmigungsunterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Duderstadt  
(Grundrisse, Schnitte, Wohnflächenzusammenstellung)

1.6.13 Wohnflächenzusammenstellung gemäß Teilungsunterlagen

1.6.14 7 Fotos

Von Amtsgericht Duderstadt wurden dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1.6.15 Wohnungsgrundbuchauszug bestehend aus Deckblatt, Bestandsverzeichnis,  
Abteilung II

Vom Schuldner wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

## 1.7 Ortsbesichtigung

Um die Ausarbeitung des Gutachtens vornehmen zu können, war eine technische Ortsbesichtigung erforderlich. Mit Schreiben vom 16.06.2025 wurde der Ortstermin für Dienstag, den 01.07.2025 anberaumt.

Da an diesem Termin keine der am Verfahren beteiligten Parteien anwesend war, konnte nur eine Außenbesichtigung der Anlage durchgeführt werden.

Mit dem Schreiben vom 03.07.2025 wurde daraufhin ein weiterer Ortstermin für Freitag, den 18.07.2025 anberaumt.

Dieser Ortstermin wurde mit der Mail des Ehemannes der Eigentümerin am 14.07.2025 abgesagt.

Mit dem Schreiben vom 17.07.2025 wurde ein weiterer Ortstermin für Dienstag, den 22.07.2025 anberaumt.

Bei diesem Ortstermin konnte ebenfalls keine Innenbesichtigung der Wohnung durchgeführt werden. Es wurde jedoch das Gemeinschaftseigentum in den Gebäude August-Werner-Ring 9-11 und 15 in Augenschein genommen. Auch ließ die Eigentümerin eine Frist zur Angabe eines Ausweichortstermins zur Wohnungsbesichtigung verstreichen.

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Duderstadt sollte daher das Gutachten nach äußerem Eindruck erstattet werden.

## 2.0 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 2.1 Grundstück

#### 2.1.1 Allgemeines

Stadt/Ort:	Duderstadt
Einwohner:	21.570, Stand 01.01.2023 (Quelle: Homepage Stadt Duderstadt)
Gemeinde:	Duderstadt
Kreis:	Göttingen
Katasterbehörde:	Göttingen
Amtsgericht:	Duderstadt
Wohnungsgrundbuch	
von:	Duderstadt
Blatt:	7796
Gemarkung:	Duderstadt
Flur:	21
Flurstücke:	7/4, 8/6
Grundstücksgröße:	923,00, 2.837,00 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	182/10.000 tel.
Sondereigentum:	Wohnung im Haus 1 (August-Werner-Allee 9) im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13
Nutzungsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	37115 Duderstadt, August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15

#### 2.1.2 Demographische Entwicklung

(§§ 3, 6, ImmoWert V2021)

	Duderstadt	Niedersachsen
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	-4,2 %	5,0 %
Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre:	-0,7 %	2,2 %

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13

Hochqualifizierte am Arbeitsort:	13,3 %	14,9 %
Durchschnittsalter 2023:	46,7 Jahre	44,8 Jahre
Kaufkraft (Euro / Haushalt):	k.A.	k.A.
Arbeitsplatzentwicklung vergangener 5 Jahre:	8,6	5,8 %
Arbeitslosenanteil an den SvB 2023:	5,7 %	7,2 %

Die Daten wurden dem aktuellen Sozialbericht zum Wegweiser Kommune (Stand 2023) der Bertelsmann Stiftung entnommen.

### 2.1.3 Privatrechtliche Rechte und Belastungen

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Belastungen: keine verkehrswertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen vorhanden

Nicht im Grundbuch abgesicherte Belastungen: nicht bekannt

### 2.1.4 Planungsrechtlich zulässige Nutzung

Planungsrechtliche zulässige Nutzung / Festsetzung im Bebauungsplan:

Nach Angabe des Bauamtes der Stadt Duderstadt befinden sich die Flurstücke 8/6 und 7/4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 „Dreifaltigkeitsgasse“, welcher ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Die mögliche bauliche Nutzung richtet sich nach § 4 BauGB. Weiterhin weist dieser für die zu bewertenden Grundstücke maximal eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer maximalem Grundflächenzahl von 0,4 aus. Auch sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und es ist eine Versiegelungsbeschränkung vorhanden. Weitere Auskünfte einschließlich der textlichen Auskünfte zum Bebauungsplan

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

können dem Geoportal des Landkreises Göttingen entnommen werden.

**Umgebungsbebauung:** Nördlich der zu bewertenden Anlage ist eine gemischte bauliche Nutzung vorhanden, östlich Wohnbebauung. Weiterhin befinden sich in der näheren Umgebung der Verwaltungssitz der Stadt Duderstadt sowie das Duderstädter Freibad.

**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 der Stadtverwaltung Duderstadt sind im Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen vorhanden:

1.) Baulastenblatt Nr. 1133 der Stadt Duderstadt

*Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Duderstadt, Flur 21, Flurstück 8/6 übernehmen, auch zu Lasten eventueller Rechtsnachfolger als Baulast die Verpflichtung, zu dulden, dass auf dem im anliegenden Lageplan rot markierten Teil des genannten Grundstücks ein Fußweg um die Brandschutzterrasse herum zum Erreichen des Grundstücks in Duderstadt, Gemarkung Duderstadt, Flur 21, Flurstück 342/5 angelegt, benutzt und unterhalten wird. Eingetragen am 24.05.2017*

Hierbei handelt es sich um eine relativ geringfügige Belastung, da sich die beschriebene Fläche im Bereich des

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoß Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13

Zugangs und der Grenzabstandsfläche zum Wohnhaus August-Werner-Allee 11 befindet. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich diese Fläche ebenfalls im Bereich der durch die Baulast Nr. 1030, welche am 04.08.2009 eingetragen wurde, befindet.

Als Wertminderung für die belastete Fläche halte ich daher eine weitere Wertminderung der belasteten Fläche in Höhe von 20 % des Bodenwertes dieser Fläche für angemessen (Bodenwert zum Stichtag der Baulasteintragung 110,00 EUR/m<sup>2</sup>).

belastete Fläche

$$\text{rd. } 11,91 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m} = 11,91 \text{ m}^2$$

$$11,91 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,2 = 262,02 \text{ EUR}$$

Als anteilige Unterhaltungskosten werden 2,00 EUR/m<sup>2</sup> belastete Fläche und Jahr bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren in Ansatz gebracht.

Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

Gesamtnutzungsdauer: 100 Jahre

Barwertfaktor zur Kapitalisierung: 31,59890534

Berechnung:

$$11,91 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ EUR/m}^2 \text{ und Jahr} \times 31,59890534 = 752,69 \text{ EUR}$$

Barwert der Wertminderung: 1.014,71 EUR

**Unter Berücksichtigung eines Miteigentumsanteils in Höhe von 182/10.000 ergibt sich somit für die Eigentumswohnung folgender Barwert der Eintragung:**

$$1.014,71 \text{ EUR} : 10.000 \times 182 = 18,47 \text{ EUR}$$

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13

## 2.) Baulastenblatt Nr. 1030 der Stadt Duderstadt

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Duderstadt, Flur 21, Flurstück 7/4, 8/6, 193/5 und 193/6 verpflichten sich, ihre Grundstücke zugunsten des Grundstücks Schützenring 14, Gemarkung Duderstadt, Flur 21, Flurstück 4/3 mit der gemäß §9 NBauO erforderlichen Abstandsfläche zu belasten, die aus der auf diesem Grundstück vorgenommenen Nutzungseinschränkungen von Teilen des ehemaligen Stallgebäudes (Az.: 4-08-01) resultiert. Eingetragen am 04.08.2009.

Unter Berücksichtigung der Gesamfläche der zu bewertenden Grundstücke Flurstück 7/4 und 8/6 (3.760,00 m<sup>2</sup>) und der belasteten Fläche (rd. 48,60 m<sup>2</sup>) bei einer mittleren Tiefe der belasteten Fläche von rd. 1,35 m ist von einer geringen Wertminderung der belasteten Flurstücke auszugehen.

Als Wertminderung der belasteten Fläche halte ich eine Wertminderung der einfach belasteten Grundstücksfläche in Höhe von 30 % des Bodenwertes für angemessen. Der Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Baulasteintragung betrug 74,00 EUR/m<sup>2</sup>.

belastete Fläche:

ausschließlich mit der Abstandsbaulast belastete Fläche:  
36,00 m x im Mittel 1,35 m = 48,60 m<sup>2</sup>

Berechnung der Wertminderung:

48,60 m<sup>2</sup> x 74,00 EUR/m<sup>2</sup> x 0,3 = 1.078,92 EUR

Barwert der Wertminderung: 1.078,92 EUR

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

**Unter Berücksichtigung eines Miteigentumsanteils in Höhe von 182/10.000 ergibt sich somit für die Eigentumswohnung folgender Barwert der Eintragung:**

**1.078,92 EUR : 10.000 x 182 = 19,64 EUR**

Städtebauliches Sanierungs-

bzw. Entwicklungsgebiet:

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist nach Angabe der Stadt 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.

Das Umweltamt des Landkreises 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

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

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

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 telefonischer Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Duderstadt sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.

#### 2.1.5 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt  
Topographie:

Bei dem aus den Flurstücken 8/6 und 7/4 bestehenden Grundstück handelt sich um ein relativ ebenes, ungleichmäßig geschnittenes Grundstück.

Das Grundstück ist in seiner größten Ausdehnung rd. 69,00 m breit und rd. 70,00 m tief.

Siehe hierzu den Auszug aus der Liegenschaftskarte im Anhang.

Grundstücks-  
begrenzungen:

Westseite	-	Privatgrundstücke
Nordseite	-	öffentliche Verkehrsfläche (Zuwegung)
Südseite	-	Privatgrundstücke
Ostseite	-	Privatgrundstücke

Derzeitige Nutzung, genehmigte Nutzung und zukünftige Nutzbarkeit

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13

des Grundstückes:	Es handelt sich um eine aus mehreren Mehrfamilienwohngebäuden bestehende Wohnanlage mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschossbereich des Gebäudes August-Werner-Allee 13 sowie eigengenutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen in den Gebäuden August-Werner-Allee 9, 11, 13 und 15.
Baugrundverhältnisse:	gewöhnlicher tragfähiger Baugrund
Erschließungsbeiträge:	Nach telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Duderstadt ist in naher Zukunft nicht mit Erschließungsmaßnahmen und somit mit der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zu rechnen.
Abwassererschließung:	Das zu bewertende Grundstück ist an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.
Gasanschluss:	Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden. Die Wohnungen werden über Wärmepumpen beheizt.
Trinkwasseranschluss:	Ein Trinkwasseranschluss ist vorhanden.
Stromanschluss:	Ein Stromanschluss ist vorhanden.
Telefonanschluss:	Ein Telefonanschluss ist vorhanden.
Öffentlicher Verkehrsraum:	Im öffentlichen Verkehrsraum sind ausgewiesene, kostenpflichtige Parkplätze vorhanden.
Stellplätze:	Ausgewiesene PKW- Stellplätze sind auf den zu bewertenden Grundstücken nicht vorhanden.

#### 2.1.6 Lagenmerkmale und allgemeine Lagebeschreibung

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

---

**Verkehrsverbindungen:** Eine Autobahnbindung an die A 7 (Anschlussstelle Göttingen Nord) ist in ca. 31,0 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. 127,0 km (über Autobahn A 7).

**Entfernungen:**

Duderstadt, Marktstraße	ca. 0,6 km
Kassel	ca. 71,00 km
Hannover (über Autobahn A 7)	ca. 118,00 km

**Innerörtliche Lage:**

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist in relativ zentraler Lage in Duderstadt gelegen. Duderstadt verfügt über Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen.

**Einzelhandelsituation:**

Einkaufsmöglichkeiten sind in Duderstadt in ausreichender Anzahl vorhanden.

**Umgebungsbebauung:**

Nördlich der zu bewertenden Anlage ist eine gemischte bauliche Nutzung vorhanden, östlich Wohnbebauung. Weiterhin befinden sich in der näheren Umgebung der Verwaltungssitz der Stadt Duderstadt sowie das Duderstädter Freibad.

**Immissionsbelastung:**

Das Grundstück liegt an einer Straße mit geringem innerörtlichem Verkehrsaufkommen. Erhöhte Schall- und Geruchsimmisionen wurden bei den durchgeführten Ortsterminen nicht festgestellt.

## 2.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 2.2.1 Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum, Sondernutzungsrechte

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10 000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

**Gemeinschafts-  
eigentum:**

Das Gemeinschaftseigentum erstreckt sich auf drei teilunterkellerte, dreigeschossige Gebäude in denen sich insgesamt 30 Eigentumswohnungen und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Gebäudes August-Werner-Allee 13 (bestehend aus den drei Miteigentumsanteilen 18, 19, 20) befinden.

**Sondereigentum:**

Gemäß Teilungsvertrag vom 30.06.2017 in Verbindung mit der Änderung zum Teilungsvertrag vom 01.08.2017 beinhaltet das Sondereigentum folgende Einbauten:

- a) den Fußbodenbelag, den Wand- und Deckenputz sowie Wand- und Deckenbekleidungen der im Sondereigentum stehenden Räume
- b) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume
- c) nichttragende Zwischenwände
- d) die Versorgungsleitungen, die nur der Versorgung einer bestimmten Einheit dienen vom Verteilerkasten bzw. von der Verteilungsleitung an
- e) Entsorgungsleitungen, die nur der Entsorgung einer bestimmten Einheit dienen bis zur Anschlussstelle an die der gemeinsamen Entsorgung dienenden Leitung bzw. Anlage
- f) Heizkörper innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume
- g) Balkonbeläge

**Sondernutzungs-  
rechte:**

Gemäß Teilungsvertrag vom 30.06.2017 in Verbindung mit der Änderung zum Teilungsvertrag vom 01.08.2017 beinhaltet das Sondereigentum folgende Regelung:

- a) Den Eigentümern der Erdgeschosswohnungen steht das Recht zu, die jeweils vorhandene Terrasse ausschließlich zu nutzen. Die Lage und der Umfang der Terrassenflächen ergeben sich aus dem, dem Teilungsvertrag beigefügten Erdgeschossplan. Die jeweils dazugehörige Terrassenfläche ist im Plan mit

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

gleicher Nummer wie das berechnete Sondereigentum bezeichnet.

- b) Der jeweilige Nutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.
- c) Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des jeweiligen Berechtigten aufgehoben oder geändert werden.

## 2.2.2 Wohnung Nr. 13 im 1. Obergeschoss und Wohngebäude

### August-Werner-Allee 9

Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 13 im 1. Obergeschoss einschließlich des zugehörigen Balkons konnte nicht durchgeführt werden.

Die Baubeschreibung erfolgt soweit zugänglich und ersichtlich auf Grundlage der örtlichen Inaugenscheinnahme, soweit nicht zugänglich auf Grundlage der Baubeschreibung zur Urkunden-Nr. 1925 / 2017 (Baubeschreibung, Änderung des Teilungsvertrages). Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung und Beschaffenheit grundsätzlich mit weiteren, vom Sachverständigen besichtigten Wohnungen vergleichbar ist.

**Für die Richtigkeit der nachfolgend ausgeführten Aussagen zu den nicht zugänglichen Bereichen oder nicht einsehbaren Konstruktionen kann keine Gewähr übernommen werden.**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit flachgeneigtem Pultdach und 8 Wohneinheiten.

Entsprechend den Genehmigungsunterlagen zur Teilung handelt es sich bei dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung Nr. 13 im Obergeschoss) um eine Einzimmerwohnung mit innenliegendem Bad, Balkon, Flur und Abstell- / Heizungsraum. Siehe auch die Grundrisskizze im Anhang.

Fundamente:

Stahlbetonsohlplatte

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

Außenwände:	gemäß Baubeschreibung sind im Kellergeschoss Stahlbetonaußenwände vorhanden, sonst Mauerwerkswände mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerkswände, soweit statisch erforderlich Stahlbetonwände, zum Teil sind Leichtbauwände vorhanden
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Nadelholzkonstruktion und Stahl mit innenliegender Dämmung und Bitumendachbahn oder Kunststoffabdichtungsbahn auf DWD-Platten oder Holzschalung, im Dachrandbereich ist eine Zinkblech-Stehfalzbekleidung vorhanden
Außenseiten:	Wärmedämmverbundsystem mit Strukturputzoberfläche und Anstrich
<b>Ausbau</b>	
Wände	Im Bereich des Gemeinschaftseigentums Putz mit Anstrich, im Bereich des Sondereigentums wird von Putz- oder Trockenputz mit Raufaser und Anstrich ausgegangen.
Decken	Im Bereich des Sondereigentums wird von einer Stahlbetonfertigteildecke mit Raufasertapete und Anstrich ausgegangen. Im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist Putz mit Anstrich vorhanden.
Fußböden:	Es wird von schwimmendem Estrich in den Wohn- und Nutzbereichen ausgegangen, im Bereich des Sondereigentums wird weiterhin davon ausgegangen, dass größtenteils Vinylbodenbelag vorhanden ist und zum Teil keramischer Fliesenbelag (Bad). Im Bereich des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus)

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 192/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

ist Natursteinbelag vorhanden, im Bereich der Kellerräume eine Estrich- bzw. Betonbeschichtung.

Treppen:

Stahlbetontreppenanlage mit Natursteinbelag im Bereich Tritt- und Setzstufen, im Bereich der Zwischenpodeste ist ebenfalls Natursteinbelag vorhanden.

Fenster:

Es wird davon ausgegangen, dass Kunststofffenster und Terrassentüren mit Dreifachverglasung vorhanden sind. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Fenster im Bereich des Sondereigentums über elektrisch betriebene Rollläden verfügen.

Türen:

Haustür: Kunststoffhauseingangstürelement mit feststehenden Seitenteilen und Mehrfachverriegelung.

Wohnungs-

Eingangstür: Wohnungseingangstür als Schallschutztür mit Holztürfutter und einbruchhemmendem Sicherheitsbeschlag, weiß, beschichtet

Innentüren: Es wird von Sperrholztüren mit Holztürfutter, weiß beschichtet, Türhöhen 2,12 m ausgegangen.

Heizung:

Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung über eine Luft- Wasser- Wärmepumpe verfügt. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass auch diese Wohnung über eine Fußbodenheizung zur Wärmeübertragung verfügt. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass in der Wohneinheit ein Wohnraumlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung vorhanden ist.

Sanitäre Installation und Einrichtung:

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13

- Gemeinschaftsbereich:** Im Kellergeschoss befinden sich Waschmaschinen- und Trockneraufstellplätze mit Wasserzweischenschalter. Jeder Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz verfügt über einen Kaltwasserzweischenschalter. Die einzelnen Stellplätze sind an die Stromversorgung der einzelnen Wohnungen angeschlossen. Weiterhin befindet sich im Waschklo ein freizugängliches Alu- Waschbecken mit Warmwasseraufbereitung über einen Durchlauferhitzer. Die im Kellergeschoss anfallenden Abwässer werden über eine Hebeanlage abgeleitet.
- Wohnung:** Es wird davon ausgegangen, dass das innenliegende Bad über eine bodengleiche Dusche mit Glas- Duschtrennwand verfügt und weiterhin in dem Duschbad ein Waschmaschinenstellplatz, ein wandhängendes WC sowie ein Waschbecken vorhanden ist. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass in Teilbereichen keramische Wandfliesenbeläge auf einer Höhe von ca. 1,20 m vorhanden sind. Es wird weiter davon ausgegangen, dass in der Dusche ein zusätzlicher, wandhängender Elektro- Röhrenheizkörper vorhanden ist.
- Elektroinstallation:** Es wird von einer dem Verwendungszweck und Baujahr entsprechenden Elektroinstallation ausgegangen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass im Abstellraum ein zentraler Routeraufstellplatz mit mehreren LAN-Anschlüssen vorhanden ist und innerhalb der Wohnung mehrere LAN- Anschlussbuchsen vorhanden sind. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Wohneinheit über eine FI- Schutzschaltung und eine Außensteckdose im Balkonbereich verfügt.

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

lichte Geschosshöhen: rd. 2,50 m

**Baulicher Zustand**

Zustand: gut (Gemeinschaftsbereich); Im Bereich des Sondereigentums wird ebenfalls von einem guten Zustand ausgegangen.

**Schäden / Mängel****Sondereigentum**

(Eigentumswohnung):

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung des Sondereigentums kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

Gemeinschaftseigentum:

Zum Teil ist der Pflasterbelag der Zufahrt in geringem Umfang aufzunehmen und neu zu verlegen.

Einzelne Randbordsteine der befestigten Flächen sollten neu versetzt werden, diese sind nicht mehr lotrecht.

**Instandhaltungs- und****Modernisierungsrückstau:**

kein Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau vorhanden (Gemeinschaftsbereich); Es wird davon ausgegangen, dass auch im Bereich des Sondereigentums kein Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau vorhanden ist.

**Sonstiges / Energetischer**

Zustand:

Das Gebäude weist einen dem Baujahr entsprechend guten energetischen Zustand auf.

Ein Energiepass wurde seitens der Eigentümerin nicht zur Verfügung gestellt.

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

Es wird davon ausgegangen, dass auch die Wohnung Nr. 13, wie auch die weiteren bisher in dem Gebäude besichtigten Wohnungen über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und ein Wohnraumlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung verfügt.

In diesem Fall wäre die Heizungs- und Lüftungstechnik als zukunftsorientiert anzusehen.

Baujahr: 2017 / 2018

Übliche Gesamt-  
Nutzungsdauer bei  
ordnungsgemäßer  
Instandhaltung:

80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß Vorgaben der ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) in Ansatz gebracht.

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

Wertminderung wegen  
Baumängeln/Schäden:

Gemeinschaftsbereich:

Bei einem Miteigentumsanteil von 182/10.000 ergeben sich anteilige Kosten in Höhe von rd. 50,00 EUR.

Sondereigentum:

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung des Sondereigentums kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

Höhe der Instandhaltungs-

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

**Rückstellung:** Hierzu wurde von der Eigentümerin keine Angabe gemacht. Eine Hausnebenkostenabrechnung wurde nicht zur Verfügung gestellt, ebenfalls nicht die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen.

**Höhe der durchschnittlichen**

**Hausnebenkosten:** Eine Hausnebenkostenabrechnung wurde nicht vorgelegt, daher können hierzu keine Angaben gemacht werden.

### 2.2.3 Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum)

Die Anschlüsse für Kanal, Wasser, Telefon und Elektro liegen im Grundstück. Das Grundstück ist mit gärtnerischen Bepflanzungen aufgelockert. Die Zuwegungen sind mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Die Feuerwehrumfahrten und Aufstellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflasterbelag befestigt. An der Grundstückssostseite sind Betonstützwände vorhanden.

## 3.0 Beschreibung der wertrelevanten Kriterien zur Ermittlung des Ertragswertes

### 3.1 Wohn- und Nutzflächen

Da keine Innenbesichtigung des Sondereigentums (der Wohnung Nr. 13) durchgeführt werden konnte, wird die Wohnfläche aus den vorliegenden Teilungsunterlagen in Höhe von 50,457 m<sup>2</sup> übernommen.

### 3.2 Nutzung und Ertrag

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.

Mieteinnahmen aus den letzten Jahren wurden dem Sachverständigen seitens der Eigentümerin nicht mitgeteilt. Auch ist die Höhe der aktuell gezahlten Miete nicht bekannt.

### Ermittlung des marktüblichen Mietertrags

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13

---

### Qualifizierter Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel ist für Duderstadt nicht existent.

### IVD- Preisspiegel

Vergleichsmieten für Wohnraum in Duderstadt wurden im IVD- Mietspiegel nicht veröffentlicht.

**Angaben zu Wohnungsmieten aus einschlägigen Webseiten wie Immoreport.de, Engel&Völkers, Immoportal.com, Immoscout24, Mietspiegeltabelle.de, ohne-makler.net, Mietpreis.info und andere**

Die Mietpreisangaben der oben benannten Webseiten weisen zu Mieten in Duderstadt zum Teil eine erhebliche Streuung auf. Weiterhin wird größtenteils nicht zwischen Mieten aus Altbauwohnungen und Mieten in Neubauwohnungen unterschieden. Weiterhin wird zum Teil nicht zwischen Mieten aus den Ortsteilen Duderstadts und der Kernstadt Duderstadt unterschieden. Weiterhin handelt es sich hierbei um Auswertungen aus dem aktuellen Immobilienmarkt und nicht um tatsächlich abgeschlossene Mieten aus Mietverträgen.

Die angegebene Mietpreisspanne liegt zwischen 6,89 EUR/m<sup>2</sup> und 10,16 EUR/m<sup>2</sup>.

Für Neubauwohnungen zwischen 8,59 EUR/m<sup>2</sup> und 10,16 EUR/m<sup>2</sup>.

**Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wurde für 2025 folgende Mietübersicht veröffentlicht:**

Mietübersicht aus dem Bereich Diemarden, Dransfeld, Duderstadt, Eddigehausen, Friedland, Groß Schneen, Klein Lengden, Reinhausen

#### Nettokaltmiete:

gehobene Ausstattung, Wohnfläche 40,00 m<sup>2</sup> bis 80,00 m<sup>2</sup>, 5,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 10,00 EUR/m<sup>2</sup>

gehobene Ausstattung, Wohnfläche 81,00 m<sup>2</sup> bis 120,00 m<sup>2</sup>, 5,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 10,00 EUR/m<sup>2</sup>

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

---

Die Angaben des Gutachterausschusses weisen eine sehr hohe Spanne auf, eine Differenzierung zwischen Kernstadtgebiet und Ortsteilen erfolgt nicht. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Höchstmiete in Höhe von 10,00 EUR/m<sup>2</sup> in der Kernstadt erzielt wird.

### **Eigene Mietpreissammlung**

Entsprechend meiner Mietpreissammlung werden in Duderstadt für Neubauwohnungen in der Weitervermietung (Baujahr ab 2010) Mieterträge von 8,16 EUR/m<sup>2</sup> bis 10,50 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 54,30 m<sup>2</sup> und 96,25 m<sup>2</sup>.

### **Marktübliche Mieterträge:**

Entsprechend den Angaben des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim zu Vergleichsmieten, den Auswertungen der einschlägigen Internetportale, den Mieten meiner Mietpreissammlung und einer Online-Recherche halte ich unter Berücksichtigung der Mikro- und Makrolage der Wohnung, der Beschaffenheit der Wohnung, der Ausstattung der Wohnung, der Art des Objektes und der Größe der Mieteinheit einen Mietzins in Höhe von 9,60 EUR/m<sup>2</sup> für marktgerecht.

### **3.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (vgl. § 4 ImmoWertV 2021)

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.

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

Unter Berücksichtigung des Baujahrs 2017 /2018 ist gemäß 4 ImmoWertV 2021 eine Restnutzungsdauer von 73 Jahren in Ansatz zu bringen.

### 3.4 Liegenschaftszinssatz

(vgl. § 21 ImmoWertV 2021)

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wurden zu Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Weiterhin wurde dem Internetportal „Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen“ entnommen, dass in den südlichen Landesteilen Niedersachsens weder Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen noch Liegenschaftszinssätze zu Einfamilienwohnhausgrundstücken veröffentlicht wurden.

Vom Gutachterausschuss des Eichsfeldkreises wurden für 2025 „Sonstige Daten zur Wertermittlung“ veröffentlicht. In dieser Publikation wurden unter anderem Liegenschaftszinssätze zu nicht freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern für den Bereich des Eichsfeldkreises veröffentlicht.

Grundsätzlich liegen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Liegenschaftszinssätze von Eigentumswohnungen auf einem ähnlichen Niveau. Siehe hierzu die Internetveröffentlichung „Empfehlung des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, Stand 01.01.2025“.

Bei einer Standardabweichung von 0,0892 und 58 Kauffällen wurde ein mittlerer Liegenschaftszinssatz für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser im Landkreis Eichsfeld in Höhe von 3,72 ermittelt.

Entsprechend der Veröffentlichung „Empfehlung des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, Stand 01.01.2025“ wurde zu Eigentumswohnungen eine Liegenschaftszinssatzspanne von 1,5 % bis 4,5 % veröffentlicht.

Unter anderem unter Berücksichtigung der Lage, des Bodenrichtwertniveaus, des Mietzinsniveaus, der Vermietbarkeit der Wohnung, der Restnutzungsdauer, der Wohnungsgröße und der Ausstattung der Wohnung im Vergleich zu dem vom Landkreis Eichsfeld für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppel- und

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13

Reihenhäuser veröffentlichten Liegenschaftszinssatz, halte ich einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,00 % für marktgerecht.

### 3.5 Bewirtschaftungskosten

Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) zur ImmoWertV 2021

Über tatsächliche Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten liegen dem Sachverständigen keine Angaben vor. Sie werden deshalb entsprechend der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) zur ImmoWertV ermittelt.

**Die Bewirtschaftungskosten teilen sich wie folgt auf:**

#### Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten oder sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entsteht, 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.

Entsprechend der Ertragswertrichtlinie ist ein Mietausfallwagnis in Höhe von 2,0 % als marktüblich in Ansatz zu bringen.

#### Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufwendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung, als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihren langfristigen Mittel zu berücksichtigen.

Für die Wohn- und Nutzflächen halte ich mittlere Instandhaltungskosten in Höhe von 14,10 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen.

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

Die Kosten wurden entsprechend den Vorgaben der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmowertV 2021 unter Berücksichtigung der durchzuführenden Anpassung der Kostenansätze entsprechend des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex zwischen Stand 10.2020 und 10.2024 ermittelt.

#### Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten für die 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.

Für die Wohnflächen halte ich Verwaltungskosten in Höhe von 430,00 EUR/Wohneinheit und Jahr für angemessen.

Die Kosten wurden ebenfalls entsprechend den Vorgaben der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmowertV 2021 unter Berücksichtigung der durchzuführenden Anpassung der Kostenansätze entsprechend des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex zwischen Stand 10.2020 und 10.2024 ermittelt.

#### 4.0 Beschreibung der wertrelevanten Kriterien zur Ermittlung des Vergleichswertes

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim beantragt.

Diese bezog sich auf folgenden Selektionsansatz:

Objektart:	Eigentumswohnung, Weiterverkauf
Datum des Vertrages:	ab den 01.01.2020
Gemarkung:	Duderstadt
Baujahr:	ab 2010

Die anonymisierte Auswertung ist im Anhang beigefügt.

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

Die Kauffälle müssen noch an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Die Anpassung des Kaufzeitpunktes an den Wertermittlungsstichtag erfolgte über die Indexreihe Preisentwicklung für Eigentumswohnungen, veröffentlicht im Onlineauftritt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, unter Grundstücksmarkt, Grundstücksmarktdaten, 2025, Indexreihen, Nipixjahr.

Die Anpassung erfolgt in der nachfolgend aufgeführten Tabelle.

Die zu bewertende Wohnung verfügt über keinen PKW- Stellplatz.

Die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung beinhalteten jedoch zum Teil Kosten für einen PKW- Stellplatz oder einen Tiefgaragenstellplatz. Der vom Gutachterausschuss angegebene Kaufpreis ist somit um diese Kosten zu bereinigen, da die zu bewertende Wohnung über keinen Stellplatz verfügt.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss werden hier für einen PKW- Stellplatz Kosten in Höhe von 2.500,00 EUR in Abzug gebracht. Für einen Tiefgaragenstellplatz werden 10.000,00 EUR in Abzug gebracht.

Nach erfolgter Anpassung liegen die Vergleichskaufpreise innerhalb einer Preisspanne von 30 % zum Mittelwert. Eine weitere Selektierung ist aus Sicht des Sachverständigen nicht erforderlich.

Weiterhin lassen die vorliegenden Kauffälle keinen Einfluss der Wohnfläche auf die Höhe des Kaufpreises je m<sup>2</sup> Wohnfläche erkennen.

Vergleichswohnung Nr.	Kaufzeitpunkt	Kaufpreis in EUR	Index am Wertermittlungsstichtag	Index Kaufzeitpunkt	Indexanpassung an Wertermittlungsstichtag	Abschlag PKW-Stellplatz	Abschlag Tiefgaragen-Stellplatz	Wohnfläche	bereinigter Kaufpreis	bereinigter Kaufpreis je m <sup>2</sup> WF
1.00	2020	135.600,00	109,00	100,00	1,09			90,00	147.604,00	1.642,27
2.00	2020	130.000,00	109,00	100,00	1,09		-10.000,00	57,00	131.700,00	2.310,53
3.00	2021	186.000,00	109,00	114,00	0,96		-10.000,00	90,00	168.560,00	1.872,89
4.00	2022	310.000,00	109,00	122,00	0,89	-2.500,00		94,00	273.400,00	2.908,51
5.00	2022	285.000,00	109,00	122,00	0,89	-2.500,00		124,00	251.150,00	2.025,40
6.00	2023	310.000,00	109,00	109,00	1,00	-2.500,00		132,00	307.500,00	2.329,55
7.00	2023	279.000,00	109,00	109,00	1,00		-10.000,00	91,00	269.000,00	2.956,04
8.00	2023	304.000,00	109,00	109,00	1,00	-2.500,00		124,00	301.500,00	2.431,45
9.00	2023	177.500,00	109,00	109,00	1,00	-2.500,00		80,00	175.000,00	2.187,50
10.00	2024	694.600,00	109,00	109,00	1,00			232,00	694.600,00	2.993,97
11.00	2025	280.000,00			1,00	-2.500,00		145,00	277.500,00	1.913,79
Mittelwert		281.063,64							272.519,45	2.324,72

Die Kaufpreisspanne liegt somit zwischen 1.642,27 EUR/m<sup>2</sup> WF und 2.993,97 EUR/m<sup>2</sup> WF.

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

#### 4.0 Verkehrswertermittlung

##### 4.1.1 Bodenwert

###### Bodenrichtwert (Definition)

Der Wert des Bodens ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) 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 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 lagemaßig darzustellen und zu würdigen, insbesondere sind Abweichungen des Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück darzustellen und zu berücksichtigen.

###### Ermittlung des Bodenwertes

Als Bodenwert wird der Bodenrichtwert, festgestellt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim, für den Stand 01.01.2025, mit 180,00 EUR/m<sup>2</sup> einschließlich Erschließungs- und Anliegerkosten für Einzelhäuser in einem Allgemeinen Wohngebiet, angegeben.

###### Berechnung

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

$$3.760,00 \text{ m}^2 \times 180,00 \text{ EUR/m}^2 = 676.800,00 \text{ EUR}$$

Bei einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Höhe von 182 / 10.000 tel ergibt sich folgender dem Miteigentumsanteil hinzuzurechnender anteiliger Bodenwert:

$$676.800,00 \text{ EUR} / 10.000 \times 182 = 12.317,76 \text{ EUR}$$

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

#### 4.2 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren erfolgt in Anlehnung an Par. 27 ImmoWertV 2021.

4.2.1 Zusammenstellung der Flächen und des monatlichen Mietertrages			
Gebäude	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/Monat
Wohnung Nr. 13 im 1. Obergeschoss mitte	50,457	9,60	484,39
<b>Summe</b>			<b>484,39</b>

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

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13

4.2.2 Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgem. Ertragswertverfahren				
Zeile	Art/ Berechnung			EUR
1	Jahresrohertrag	Berechnung: 484,39	Betrag x Monate EUR x 12	5.812,68
2	abzüglich Bewirtschaftungskosten			
	Mietausfallwagnis:	2% von	5.812,68 EUR	116,25
	Instandhaltungskosten			
	Wohnflächen- OG, DG	50,457 m <sup>2</sup> x	14,10 EUR/m <sup>2</sup>	711,44
	Verwaltungskosten:			
	Wohneinheit	1,00 Stck. x	430,00 EUR/Stck.	430,00
3	Reinertrag			4.554,99
4	Liegenschaftszinssatz:	3,00%		
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		73 Jahre	
6	abzüglich 3,00% Bodenwertanteil			
	Berechnung			
	12.317,76 EUR x	3,00 / 100		369,53 EUR
	Reinertrag der baulichen Anlage			4.185,46
7	Barwertfaktor zur Kapitalisierung:		29,48066750	
8	Ertragswert der baulichen Anlagen			
	Berechnung	4.185,46 EUR	x	29,48066750
				123.390,15
9	zuzüglich Miteigentumsanteil am Bodenwert des Wohngrundstücks			12.317,76
10	vorläufiger Ertragswert			135.707,91

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

#### 4.2.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Von dem an die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes angepassten Ertragswert ist noch eine Anpassung wegen folgender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich:

- 1.) **Wertminderungen durch Baulasteintragungen**  
Der Barwert der Wertminderung wird mit 18,47 EUR + 19,64 EUR = 38,11 EUR, rd. 40,00 EUR in Abzug gebracht.
- 2.) **Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden im Gemeinschaftsbereich**  
Die Wertminderung ergibt sich mit rd. 50,00 EUR.
- 3.) **Barwert des noch einzutragenden Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit**  
Die Wertminderung ergibt sich mit rd. 125,00 EUR.

#### 4.2.4 Zusammenfassung

Von dem vorläufigen Ertragswert ist noch eine Anpassung wegen folgender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich:

1.) Wertminderung durch Baulasteintragungen	40,00 EUR
2.) Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden im Gemeinschaftsbereich	50,00 EUR
3.) Wertminderung aufgrund des noch einzutragenden Gehrechtes	125,00 EUR
Summe	215,00 EUR

Berechnung:

vorläufiger Ertragswert - objektspez. Grundstücksmerkmale = Ertragswert  
 135.707,91 EUR - 215,00 EUR = 135.492,91 EUR

Der aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angepasste Ertragswert ergibt sich mit rd. **135.000,00 EUR.**

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

#### 4.3 Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren erfolgt in Anlehnung an Par. 24 ImmoWertV 2021.

Aufgrund der vorgenommenen eigenen statistischen Auswertung der Vergleichswohnungen meiner Kaufpreissammlung ergibt sich ein Vergleichspreis von  
1.642,27 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.993,97 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wird nun abschließend innerhalb dieser Spanne mit Hilfe von Wertkriterien bewertet.

$$\text{GWU} + \frac{\text{GWO} - \text{GWU}}{2} \cdot \frac{\text{GWO} - \text{GWU}}{2 \times \text{Anzahl Wk}} = \text{Summe Wk}$$

Es bedeuten:

GWO = oberer Grenzwert

GWU = unterer Grenzwert

Wk = Wertkriterien

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

**Bewertung nach den einzelnen Wertkriterien**

Bewertung der möglichen Punkte (Zwischenpunkte möglich)

**Wertkriterium 1: Art des Gebäudes**1.1 Bauart

	mögliche Punkte		vord. Punkte des Objektes
massiv	10 Punkte		10 Punkte
Fachwerk	5 Punkte		
Holzständerbauweise	2 Punkte		
			<hr/> 10 Punkte

1.2 Ausbildung der Geschosse

hohe repräsentative Räume	10 Punkte		
normale Geschosshöhe	5 Punkte		5 Punkte
niedrige Geschosshöhe (gedrungen)	0 Punkte		
			<hr/> 5 Punkte

1.3 Gebäudetyp

Einfamilienhaus	10 Punkte		
Doppelhaus / Reihenhaushaus	9 Punkte		
Zweifamilienhaus	8 Punkte		
Mehrfamilienhaus bis 10 WE	7 Punkte		
Wohn- und Geschäftshaus bis 10 WE	6 Punkte		
Mehrfamilienhaus über 10 WE	5 Punkte		5 Punkte
Wohn- und Geschäftshaus über 10 WE	4 Punkte		
Wohn- und Geschäftshaus über 50 WE	3 Punkte		
			<hr/> 5 Punkte

1.4 Baujahr

Fertigstellung nach 2015	10 Punkte		10 Punkte
Fertigstellung nach 1995	7 Punkte		
Fertigstellung nach 1970	5 Punkte		
Fertigstellung vor 1970	3 Punkte		
			<hr/> 10 Punkte

<b>Summe Wertkriterium 1:</b>	<b>40 Punkte</b>		<b>30 Punkte</b>
-------------------------------	------------------	--	------------------

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az : NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss-Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

**Wertkriterium 2: Ausstattung der Wohnung**

2.1 Fenster

	mögliche Punkte	erh. Punkte des Objektes
3-fach Verglasung	10 Punkte	10 Punkte
Isoglas mit hochw. Fenstern	7 Punkte	
Isoglas mit Fenstern (Baujahr vor 1995)	0 Punkte	
		10 Punkte

2.2 Fußboden

hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinbeläge	10 Punkte	
hochw. Massivholzböden, Fertigparkett, Fliesenbeläge	8 Punkte	
Teppich, Laminat, Vinylbelag	7 Punkte	7 Punkte
PVC oder Linoleum	5 Punkte	(Mittelwert)
		7 Punkte

2.3 Sonstiges

Rolläden, bes. Einbruchsicherungen, Bäder saniert, hochwertige Sanitärobjekte, hochwertige Fliesenbeläge in den Sanitärräumen, Türen saniert	max. 10 Punkte	10 Punkte	5,5 Punkte
			5,5 Punkte

<b>Summe Wertkriterium 2:</b>	<b>30 Punkte</b>	<b>22,5 Punkte</b>
-------------------------------	------------------	--------------------

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

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

**Wertkriterium 3: technische Wohnungsausrüstung**3.1 Sanitäre Installation

	mögliche Punkte	vorh. Punkte des Objektes
mehrere Bäder	10 Punkte	
Bad und sep. WC	7 Punkte	
Bad mit Wanne, Dusche, WC	6 Punkte	
Dusche mit WC	4 Punkte	4 Punkte
		<hr/> 4 Punkte

3.2 Eit. Installation

zeitgerechte Eit. Installation mit Kabelfernseh- oder Satellitenantennenanschluss, Telefonanschluss, EDV-Anschlüsse, Gegensprechanlage	8 Punkte	8 Punkte
max. 8 Punkte		<hr/> 8 Punkte

3.3 Heizungsanlage

Wärmepumpenheizung mit Fußbodenheizung, Wohnraumlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung	10 Punkte	10 Punkte
Gas- oder Ölbrennwerttherme mit zentraler Warmwasseraufbereitung	5 Punkte	
einfache Zentralheizung ohne WW	1 Punkte	
		<hr/> 10 Punkte

3.4 Küche

Küchengeräte (Herd, Spüle enthalten) max. 5 Punkte	5 Punkte	
Müllschlucker	1 Punkte	
keine Kücheneinrichtung, Kücheneinrichtung wird nicht mit bewertet	0 Punkte	0 Punkte
		<hr/> 0 Punkte

Summe Wertkriterium 3:

34 Punkte 22 Punkte

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

**Wertkriterium 4: Bauphysikalische / Energiewirtschaftliche****Einflüsse**

<u>4.1 Energiewirtschaftliche Situation allgemein</u>	mögliche Punkte	von Punkten des Objektes
Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude, das den Wärmeschutzvorschriften ab ENEC 2014 entspricht	10 Punkte	10 Punkte
(Wärmeschutz min. entsprechend EnEV 2002) =	7 Punkte	
(Wärmeschutz entspr. Wärmeschutzverordnung 1995 im Hochbau, Ausgabe 1981)	4 Punkte	
(Wärmeschutz entspr. DIN 4108 - Wärmeschutz im Hochbau, Ausgabe 1981)	1 Punkte	
		<hr/> 10 Punkte
<u>4.2 Energiewirtschaftliche Situation der Wohnung</u>		
Wohnung gegen beheizten Keller- und Dachraum	10 Punkte	8 Punkte (Mittelwert)
Wohnung gegen unbeheizten Keller- bzw. Dachraum	5 Punkte	
		<hr/> 8 Punkte
<u>4.3 Schallschutz der Wohnung</u>		
Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude, mit durchschnittlichem Schallschutz (durchschnittlicher Schallschutz = 7 Punkte) ( max. erreichbare Punkte = 10 )	10 Punkte	7 Punkte
		<hr/> 7 Punkte
<b>Summe Wertkriterium 4:</b>	<b>30 Punkte</b>	<b>25 Punkte</b>

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13

**Wertkriterium 5: Wohnungsgrundriss/-struktur**

<u>5.1 Wohnungsergänzung</u>	mögliche Punkte	vorh. Punkte des Objektes
Balkon/ Terrasse, max.	5 Punkte	5 Punkte
zweiter Balkon, zweite Terrasse	3 Punkte	
Kellerraum	2 Punkte	
Kellerverschlag	1 Punkt	1 Punkte
		<u>6 Punkte</u>
<u>5.2 Abgeschlossenheit</u>		
abgeschlossen	10 Punkte	10 Punkte
nicht abgeschlossen	0 Punkte	
		<u>10 Punkte</u>
<hr/>		
<u>5.3 Raum- und Flächenproportionen</u>		
gut	10 Punkte	
mittelmäßig	7 Punkte	7 Punkte
ausreichend	4 Punkte	
		<u>7 Punkte</u>
<u>5.4 Wohnungsgröße</u>		
unter 35 m <sup>2</sup>	10 Punkte	
35 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	7 Punkte	7 Punkte
70 m <sup>2</sup> bis 85 m <sup>2</sup>	5 Punkte	
85 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	3 Punkte	
über 110 m <sup>2</sup>	0 Punkte	
		<u>7 Punkte</u>
<b>Summe Wertkriterium 5:</b>	<b>40 Punkte</b>	<b>30 Punkte</b>

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss-Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

**Wertkriterium 6: Wohnungsumfeld****6.1 Gesamteindruck / Ortslage**

	mögliche Punkte	vorh. Punkte des Objektes
Sehr gut	10 Punkte	
gut	7 Punkte	7 Punkte
mittelmäßig	5 Punkte	(Mittelwert)
ausreichend	3 Punkte	
		7 Punkte

**6.2 unmittelbarer Außenbereich**

Vom Mieter unentgeltlich nutzbare Außenanlagen (Garten, Grünflächen, Parkflächen, Kinderspielgeräte usw.) max.	7 Punkte	0 Punkte
eingefriedet und befestigte Wege max. 3 Punkte	3 Punkte	3 Punkte
		3 Punkte

**6.3 Sonstiges**

Sonstiges z. B. zweiter eigener Keller witterungs- und diebstahlgeschützter Fahrradabstellplatz oder Fahrradkeller Personenaufzugsanlage (Berücksichtigung bei Wohnung ab 1. Obergeschoss) Gemeinschaftsraum	2 Punkte	
	1 Punkte	1 Punkte
	6 Punkte	6 Punkte
	1 Punkte	1 Punkte
		8 Punkte
<b>Summe Wertkriterium 6:</b>	<b>30 Punkte</b>	<b>18 Punkte</b>

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

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Warner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

**Zusammenfassung:**

Wertkriterium 1 - Art des Gebäudes	30 /10 Punkte
Wertkriterium 2 - Ausstattung der Wohnung	22,5 /10 Punkte
Wertkriterium 3 - technische Wohnungsausrüstung	22 /10 Punkte
Wertkriterium 4 - Bauphysikalische / Energiewirtschaft. Einflüsse	25 /10 Punkte
Wertkriterium 5 - Wohnungsgrundriss/-struktur	30 /10 Punkte
Wertkriterium 6 - Wohnungsumfeld	18 /10 Punkte
	147,5 /10 Punkte
<b>Insgesamt:</b>	<b>14,75 Punkte</b>

**Somit ergibt sich - nach Abschluss der Bewertung - ein Wert von**

$$1.642,27 - \frac{2.993,97 - 1.642,27}{2} + \frac{2.993,97 - 1.642,27}{2 \times 6} \times 14,75$$

$$1.642,27 - 675,85 + 1.661,46 = 2.627,88 \text{ EUR}$$

Bei einer Wohnfläche von 50,457 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wert von

$$50,457 \text{ m}^2 \times 2.627,88 \text{ EUR/m}^2 = 132.594,94 \text{ EUR}$$

**4.3.1 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Von dem an die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes angepassten Vergleichswert ist noch eine Anpassung wegen folgender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich:

- 1.) Wertminderungen durch Baulasteintragungen**  
Der Barwert der Wertminderung wird mit 18,47 EUR + 19,64 EUR = 38,11 EUR, rd. 40,00 EUR in Abzug gebracht.

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

- 2.) **Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden im Bereich Gemeinschaftseigentum**  
Die Wertminderung ergibt sich mit rd. 50,00 EUR.
- 3.) **Barwert des noch einzutragenden Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit**  
Die Wertminderung ergibt sich mit rd. 125,00 EUR.

#### 4.3.2 Zusammenfassung

Von dem vorläufigen Vergleichswert ist noch eine Anpassung wegen folgender besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich:

- |   |            |
|---|------------|
| 1.) Wertminderung durch Baulasteintragungen                   | 40,00 EUR  |
| 2.) Wertminderung aufgrund Mängel und                         | 50,00 EUR  |
| 3.) Wertminderung aufgrund des noch einzutragenden Gehrechtes | 125,00 EUR |

Summe	215,00 EUR
-------	------------

Berechnung:

vorläufiger Vergleichswert - objektspez. Grundstücksmerkmale = Vergleichswert  
 132.594,94 EUR - 215,00 EUR = 132.379,94 EUR

Der aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angepasste Vergleichswert ergibt sich mit rd. **132.000,00 EUR.**

#### 5.0 Beantwortung der Zusatzfragen

- a) Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Es wird davon ausgegangen dass Mieter vorhanden sind.

- b) Wer ist der Verwalter nach dem WEG?

Die Anschrift des Verwalters wird dem Gericht in getrennter Post übermittelt.

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

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

---

Es wird davon ausgegangen, dass kein Gewerbebetrieb geführt wird.

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

Es wird davon ausgegangen, dass keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

Sämtliche auf dem Grundstück und im Bereich des Sondereigentums befindlichen beweglichen Gegenstände, Geräte und Inventar, einschließlich eventuell vorhandener Küchenzeilen wurden nicht mit bewertet.

- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

In den Bereichen, welche vom Sachverständigen besichtigt werden konnten, wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

- f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Von der Stadt Duderstadt wurde auf schriftliche Anfrage hin mitgeteilt, dass auf den Flurstücken 8/6 und 7/4 noch die Eintragung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit zu veranlassen sei (Grundlage: Pkt. 6.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79).

Aufgrund der geringen Nutzung der auf dem Grundstück befindlichen Wege durch die Allgemeinheit halte ich eine Wertminderung in Höhe von 1 % des Bodenwertes der belasteten Flurstücke für angemessen.

Berechnung:

676.800,00 EUR Bodenwert x 0,01 = 6.768,00 EUR.

Unter Berücksichtigung eines Miteigentumsanteils von 182/10.000 tel. ergibt sich folgende Wertminderung:

6.768,00 EUR / 10.000 x 182 = 123,18 EUR, rd. 125,00 EUR

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

---

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass diese Baulast zeitnah durch die Eigentümergemeinschaft eingetragen wird.

**g) Liegt ein Energiepass vor?**

Ein Energiepass wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

**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.

Das Umweltamt des Landkreises 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.

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

## 6.0 Zusammenfassung und Ergebnis

Der **Ertragswert** ergibt sich mit rd. **135.000,00 EUR**

Der **Vergleichswert** ergibt sich mit rd. **132.000,00 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 Vergleichswertverfahren an, da das Vergleichswertverfahren aufgrund von ausgewählten Vergleichskauffällen aus der Kaufpreissammlung ermittelt wurde und somit das Marktgeschehen am objektivsten wiedergibt.

Da eine Besichtigung des Sondereigentums seitens des Eigentümers nicht ermöglicht wurde, kann vom Sachverständigen nicht geklärt werden, ob in diesen Räumen Mängel

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

und Schäden vorhanden sind, welche sich wertmindernd auswirken würden.

Ich halte daher einen **Sicherheitsabschlag in Höhe von 2 %** des Vergleichswertes aufgrund der Unsicherheit für erforderlich.

Berechnung:

132.000,00 EUR            x            0,98 =            129.360,00 EUR  
rd. ~~130.000,00 EUR~~

Der Verkehrswert (Marktwert) ergibt sich mit

rd. 130.000,00 EUR.

Da nur eine Außenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums und eine Innenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums in den Häusern 1 (August-Werner\_Alle 9-11) und 3 (August-Werner\_Allee 15), jedoch keine Innenbesichtigung des Sondereigentums (Wohnung Nr. 13 im 1. Obergeschoss und Kellerraum Nr. 13) durchgeführt werden konnte, kann keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Baubeschreibung, der Wertermittlungsansätze zur Ermittlung des Verkehrswertes und zur Höhe des ermittelten Verkehrswertes übernommen werden.

Mingerode, den 29.08.2025

Helmut Kohl



Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az : NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.

---

**7.0. Anhang**

Blatt 46 bis 57 Blatt

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

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 26

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

Wohnflächenzusammenstellung gemäß Teilungsunterlagen					
Gebäude/Geschoss	Vorzeichen	Länge /m	Breite/m	Faktor	m <sup>2</sup>
<b>Sondereigentum Nr. 13 des Aufteilungsplans</b>					
<b>Wohnung 1.Obergeschoss mitte</b>					
Bad					6,985
Flur					4,924
Abstellraum					4,718
Wohnen, Essen, Schlafen					29,130
Balkon					4,700
					<b>50,457</b>
Die in dieser Zusammenstellung aufgeführten Wohnflächen wurden den beim Bauamt der Stadt Duderstadt eingesehenen Teilungsunterlagen entnommen.					

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

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

---

Auszug aus der Straßenkarte

© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA

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

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

---

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

Auszug aus dem Ortsplan

© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Gemeinde: Duderstadt, Stadt  
Gemarkung: Duderstadt  
Flur: 21 Flurstück: 714

Liegenschaftskarte 1:4000

Standardpräsentation

Erstellt am: 20.05.2025  
Aktualität der Daten: 17.05.2025

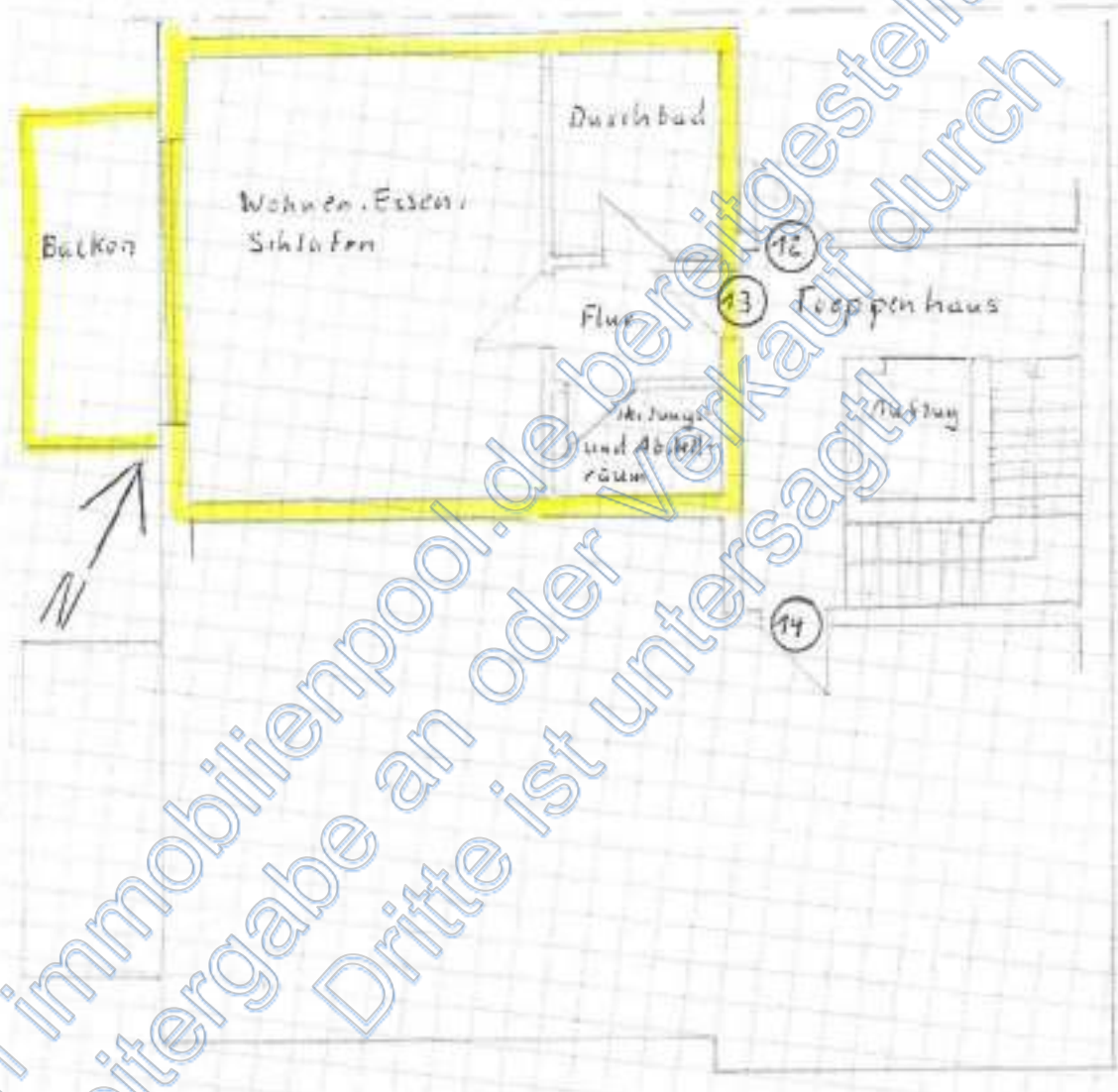
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit eingezeichneter Wohnungslage

Nicht maßstabsgerecht, Maßstab verändert!

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az. | NZS 1 K 3 / 26

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13



Grundrisssskizze Wohnung Nr. 13 im Obergeschoss, unmaßstäblich!

Lage der Wohnung im Gebäudekomplex siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte im Anhang!

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Fz. NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.



Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen,  
Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten

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

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet

Stand: 1. Januar 2025

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.



Bild Nr. 1

Ausschnitt der  
Gesamtwohn-  
anlage

Die Wohnung  
Nr. 13 befindet  
sich in der

August-Werner-  
Allee 9

Ansicht von  
Nordosten



Bild Nr. 2

August-Werner-  
Allee 9

Ansicht von  
Osten

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.



Bild Nr. 3

August-  
Werner-Allee 9

Wohnung Nr.  
13 im 1.

Obergeschoss  
mitte

Ansicht von  
Südwesten



Bild Nr. 4

Wohnung Nr.  
13 im 1. Ober-  
geschoss mitte

August-  
Werner-Allee 9

Ansicht von  
Südwesten

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1.Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.13.



Bild Nr. 5

August-Werner-  
Allee 9

Keller-  
verschlage



Bild Nr. 6

Waschraum,  
Gemeinschafts-  
bereich, August-  
Werner-Allee 9

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13



Bild Nr. 7

Treppenhaus  
Gemeinschafts-  
bereich im  
Erdgeschoss,  
August-Werner-  
Allee 9

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

Auftrag 10725 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 3 / 25

Objekt: 182/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1 im 1. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 13.

---

### Quellenverzeichnis

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Wolfgang Kleiber, 9. Auflage 2022

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

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

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 01.03.2010

Grundstücksbewertung, Wertermittlungsforum, Sprengnetter Loseblattsammlung

Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,  
24. 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 Mesenmüller, 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, Bundesanzeigerverlag

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

Landwirtschaftliche Taxationslehre von Manfred Kohne, 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 2025 Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude,  
Baukosteninformationszentrum Stuttgart