

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. 10825 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 4/25

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 7803 eingetragenen 219/10.000 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 m² und 2.837,00 m² verbunden an dem
Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des
Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22. Es bestehen Sondernutzungsrechte.

Verkehrswert (Marktwert): rd. 160.000,00 EUR



HELMUT KOHL, SUTHFELDRING 40, 37115 DUDERSTDT / MINGERODE

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

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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	Wertermittlungsstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	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	28 - 29
4.0	Verkehrswertermittlung	30
4.1	Bodenwert	30
4.2	Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	31 - 33
4.3	Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren	34 - 42
5.0	Beantwortung der Zusatzfragen	42 - 44
6.0	Zusammenfassung und Ergebnis	45 - 46
7.0	Anhang	47
7.1	Wohnflächenzusammenstellung gemäß Teilungsunterlagen	48
7.2	Ausschnitt aus der Straßenkarte	49
7.3	Ausschnitt aus dem Stadtplan	50
7.4	Auszug aus der Liegenschaftskarte	51
7.5	Grundrisszeichnung	52
7.6	Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen	53
7.7	4 Bilder	54 - 55
7.8	Quellenverzeichnis	56

Das Gutachten umfasst 46 Seiten und 10 Text- und Bildseiten im Anhang, zusammen 56

Blatt. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt.

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

1.0 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Duderstadt
Vollstreckungsgericht
Hinterstr. 33
37115 Duderstadt
Geschäfts-Nr.: NZS 1 K 4/25

1.2 Bewertungsobjekt

219/10.000 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 m² und 2.837,00 m², verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 (August-Werner-Allee 13) im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22. Es bestehen Sondernutzungsrechte.

1.3 Grund und Zweck des Gutachtens

Laut den Beweisbeschlüssen vom 28.02.2025 und 23.05.2025 (ausgestellt am 30.05.2025) sowie dem Begleitschreiben vom 30.05.2025 soll in der Zwangsversteigerungssache NZS 1 K 4/25 ein Gutachten über den Verkehrswert des im Bestandsverzeichnis des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchs von Duderstadt, Blatt 7803 eingetragenen 219/10.000 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 m² und 2.837,00 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 (August-Werner-Allee 13) im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22. 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?
- c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22

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 Wertermittlungsstichtag

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
- 1.6.11 Baubeschreibung zum Teilungsvertrag
- 1.6.12 Baugenehmigungsunterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Duderstadt (Grundrisse, Schnitte, Wohnflächenzusammenstellung)

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

1.6.13 Wohnflächenzusammenstellung gemäß Teilungsunterlagen

1.6.14 4 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.

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

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:	7803
Gemarkung:	Duderstadt
Flur:	21
Flurstücke:	7/4, 8/6
Grundstücksgröße:	923,00, 2.837,00 m ²
Miteigentumsanteil	219/10.000 tel.
Sondereigentum	Wohnung im Haus 2 (August-Werner-Allee 13) im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22
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 %
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 %

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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 können dem Geoportal des Landkreises Göttingen entnommen werden.

Umgebungsbebauung: Nördlich der zu bewertenden Anlage ist eine gemischte bauliche Nutzung vorhanden, östlich Wohnbebauung.

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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 Brandschutzterasse 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 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.

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 32115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22

Als Wertminderung für die belasteten 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/m²).

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/m² 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 219/10.000 ergibt sich somit für die Eigentumswohnung folgender Barwert der Eintragung:

$$1.014,71 \text{ EUR} : 10.000 \times 219 = 22,22 \text{ EUR}$$

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

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 8/5 (3.760,00 m²) und der belasteten Fläche (rd. 48,60 m²) 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/m².

belastete Fläche:

ausschließlich mit der Abstandsbaulast belastete Fläche:
36,00 m x im Mittel 1,35 m = 48,60 m²

Berechnung der Wertminderung:

48,60 m² x 74,00 EUR/m² x 0,3 = 1.078,92 EUR

Barwert der Wertminderung: 1.078,92 EUR

Unter Berücksichtigung eines Miteigentumsanteils in Höhe von 219/10.000 ergibt sich somit für die Eigentumswohnung folgender Barwert der Eintragung:

1.078,92 EUR : 10.000 x 219 = 23,63 EUR

Städtebauliches Sanierungs-

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

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 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.

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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, ge-
nehmigte Nutzung und
zukünftige Nutzbarkeit
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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

Erschließungsbeiträge:	Nach telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Duderstadt ist in naher Zukunft nicht mit Erschließungsmaßnahmen und somit mit der Zahlung von Erschließungsbeträgen 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

Verkehrsverbindungen: Eine Autobahnanbindung 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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

- Innerörtliche Lage:** Die zu bewertende Eigentumswohnung 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:** 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 Geruchsmissionen wurden bei den durchgeführten Ortsterminen nicht festgestellt.

2.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.2.1 Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum, Sondernutzungsrechte

Gemeinschaftseigentum:

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:

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

- 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

Sondernutzungsrechte:

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 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. 22 im Obergeschoss und Wohngebäude

August-Werner-Allee 13

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes August-Werner-Allee 13 sowie der Wohnung Nr. 22 im 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 mit 5 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit.

Entsprechend den Genehmigungsunterlagen zur Teilung handelt es sich bei dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung Nr. 22 im Obergeschoss) um eine Zweizimmerwohnung mit innenliegendem Duschbad, Balkon, Flur und Abstell- / Heizungsraum. Siehe auch die Grundrisskizze im Anhang.

Fundamente: Stahlbetonsohlplatte

Außenwände: gemäß Baubeschreibung sind im Kellergeschoss Stahlbetonaußenwände vorhanden, sonst Mauerwerkswände mit Wärmedämmverbundsystem

Innenwände: gemäß Baubeschreibung sollen Mauerwerkswände vorhanden sein, soweit statisch erforderlich Stahlbetonwände, zum Teil sollen Leichtbauwände vorhanden sein

Decken: es wird von Stahlbetondecken ausgegangen

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

- Dach: gemäß Baubeschreibung Nadelholzkonstruktion und Stahlkonstruktion, 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
- Ausbau**
- Wände: Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich des Gemeinschaftseigentums Putz mit Anstrich vorhanden ist, 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 von Putz mit Anstrich.
- Fußboden: 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) wird von Natursteinbelag ausgegangen, im Bereich der Kellerräume von Estrich- bzw. Betonbeschichtung.
- Treppen: Es wird von einer Stahlbetontreppenanlage mit Natursteinbelag im Bereich Tritt- und Setzstufen ausgegangen, im Bereich der Zwischenpodeste wird ebenfalls Natursteinbelag ausgegangen.

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

- 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 Rolläden verfügen.
- Türen:**
- Haustür:** Kunststoffhauseingangstürelement mit feststehenden Seitenteilen und Mehrfachverriegelung
- Wohnungs-**
- Eingangstür:** Es wird von einer Wohnungseingangstür als Schallschutztür mit Holztürfutter und einbruchhemmendem Sicherheitsbeschlag, weiß, beschichtet ausgegangen.
- 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:**
- Gemeinschaftsbereich:** Es wird davon ausgegangen, dass sich wie in den weiteren Gebäuden 1 und 3 (August-Werner-Allee 9,11 und 15), im Kellergeschoss ein Waschmaschinenraum mit Waschmaschinen- und Trockneraufstellplätzen mit Wasserzweischenzähler befindet.

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS.1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

Jeder Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz in diesen Gebäuden 1 und 3 (August-Werner-Allee 9, 11 und 15) verfügt über einen Kaltwasserzweischwächler. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die einzelnen Stellplätze an die Stromversorgung der einzelnen Wohnungen angeschlossen sind und im Waschklo ein frei zugängliches Alu- Waschklo mit Warmwasseraufbereitung über einen Durchlauferhitzer vorhanden ist.

Ebenfalls wird davon ausgegangen, dass wie in den Häusern August-Werner-Allee 9, 11 und 15 auch, die im Kellergeschoss anfallenden Abwässer über eine Hebeanlage abgeleitet werden.

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 Waschklo 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 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

lichte Geschosshöhen: rd. 2,50 m

Baulicher Zustand

Zustand: gut (Gemeinschaftsbereich August-Werner-Allee 9,11 und 15); Zum Gemeinschaftsbereich im Gebäude August-Werner-Allee 13 und dem Bereich des Sondereigentums (Wohnung Nr. 22 im Obergeschoss) kann keine Angabe gemacht werden, da dieser Bereich nicht besichtigt werden konnte.

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.

Zum Gemeinschaftseigentum innerhalb des Gebäudes August-Werner-Allee 13 kann keine Angabe gemacht werden da dieses nicht besichtigt werden konnte.

Instandhaltungs- und

Modernisierungs-

rückstau:

kein Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau vorhanden (Gemeinschaftsbereich August-Werner-Allee 9,11 und 15); Es wird davon ausgegangen, dass auch im Bereich des Gemeinschaftsbereichs August-Werner-Allee 13 sowie im Bereich des Sondereigentums kein Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau vorhanden ist.

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

Sonstiges / Energetischer

Zustand:

Die vergleichbaren Gebäude August-Werner-Allee 9,11 und 15 weisen einen dem Baujahr entsprechend guten energetischen Zustand auf. Es wird davon ausgegangen, dass dieses auch auf das nicht besichtigte Gebäude August-Werner-Allee 13 zutrifft.

Ein Energiepass wurde seitens der Eigentümerin nicht zur Verfügung gestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass auch die Wohnung Nr. 22, 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 219/10.000 ergeben sich anteilige Kosten in Höhe von rd. 60,00 EUR.

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

Sondereigentum:

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

Höhe der Instandhaltungs-
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 Grundstücksostseite 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. 22) durchgeführt werden konnte, wird die Wohnfläche aus den vorliegenden Teilungsunterlagen in Höhe von 61,460 m² übernommen.

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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

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, Mietspiegeltable.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/m² und 10,16 EUR/m².

Für Neubauwohnungen zwischen 8,59 EUR/m² und 10,16 EUR/m².

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 m² bis 80,00 m², 5,00 EUR/m² bis 10,00 EUR/m²

gehobene Ausstattung, Wohnfläche 81,00 m² bis 120,00 m², 5,00 EUR/m² bis 10,00 EUR/m²

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/m² 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/m² bis 10,50 EUR/m² gezahlt. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 54,30 m² und 96,25 m².

Marktübliche Mieterträge:

Entsprechend den Angaben des Gutachterausschusses 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/m² 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.

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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 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.

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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/m² für angemessen.

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.

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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 beigelegt.

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 m² Wohnfläche erkennen.

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

Vergleichswohnung Nr.	Kaufzeitpunkt	Kaufpreis in EUR	Index am Wertermittlungstichtag	Index Kaufzeitpunkt	Indexanpassung an Wertermittlungstichtag	Abschlag PKW-Stellplatz	Abschlag Tiefgaragen-Stellplatz	Wohnfläche	bereinigter Kaufpreis	bereinigter Kaufpreis je m² WF
1.00	2020	135.600,00	109,00	100,00	1,09			90,00	147.804,00	1.642,27
2.00	2020	130.000,00	109,00	100,00	1,09		-10.000,00	57,00	121.700,00	2.310,53
3.00	2021	186.000,00	109,00	114,00	0,96		-10.000,00	90,00	168.980,00	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	2.958,04
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/m² WF und 2.993,97 EUR/m² WF.

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13; 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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 Vergleichswertverfahren (§ 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 lagemäßig 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/m² 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 219 / 10.000 tel ergibt sich folgender dem Miteigentumsanteil hinzuzurechnender anteiliger Bodenwert:

$$676.800,00 \text{ EUR} / 10.000 \times 219 = 14.821,92 \text{ EUR}$$

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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 ²	EUR/m ²	EUR/Monat
Wohnung Nr. 22 im Obergeschoss mitte	61,460	9,60	590,02
Summe			590,02

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

4.2.2 Ermittlung des Ertragswertes nach dem allgem. Ertragswertverfahren				
Zeile	Art/ Berechnung		EUR	
1	Jahresrohertrag	Berechnung: <u>590,02</u>	Betrag x Monate EUR x <u>12</u>	7.080,24
2	abzüglich Bewirtschaftungskosten			
	Metausfallwagnis	2% von	7.080,24 EUR	141,60
	Instandhaltungskosten			
	Wohnflächen OG, DG	61,460 m ² x	14,10 EUR/m ²	866,59
	Verwaltungskosten:			
	Wohneinheit	1,00 Stck. x	430,00 EUR/Stck	430,00
3	Reinertrag			5.642,05
4	Liegenschaftszinssatz:	<u>3,00%</u>		
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	<u>73</u>	Jahre	
6	abzüglich <u>3,00%</u> Bodenwertanteil			
	Berechnung:			
	<u>14.821,92</u> EUR x	<u>3,00 / 100</u>	=	<u>444,66</u> EUR
	Reinertrag der baulichen Anlage			5.197,39
7	Barwertfaktor zur Kapitalisierung:	<u>29,48066750</u>		
8	Ertragswert der baulichen Anlagen			
	Berechnung:	<u>5.197,39</u> EUR	x	<u>29,48066750</u>
				153.222,53
9	zuzüglich Miteigentumsanteil am Bodenwert des Wohngrundstücks			14.821,92
10	vorläufiger Ertragswert			168.044,45

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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 22,22 EUR + 23,63 EUR = 45,85 EUR, rd. 45,00 EUR in Abzug gebracht.
- 2.) **Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden im Gemeinschaftsbereich**
Die Wertminderung ergibt sich mit rd. 60,00 EUR.
- 3.) **Barwert des noch einzutragenden Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit**
Die Wertminderung ergibt sich mit rd. 150,00 EUR.

4.2.4 Zusammenfassung

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

1.) Wertminderung durch Baulasteintragungen	45,00 EUR
2.) Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden im Gemeinschaftsbereich	60,00 EUR
3.) Wertminderung aufgrund des noch einzutragenden Gehrechtes	150,00 EUR
Summe	255,00 EUR

Berechnung		
vorläufiger Ertragswert - objektspez. Grundstücksmerkmale = Ertragswert		
168.044,45 EUR	-	255,00 EUR =
		167.789,45 EUR

Der aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angepasste **Ertragswert** ergibt sich mit rd. **168.000,00 EUR.**

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

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/m² bis 2.993,97 EUR/m².

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

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

Es bedeuten:

GWO = oberer Grenzwert

GWU = unterer Grenzwert

Wk = Wertkriterien

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

Bewertung nach den einzelnen Wertkriterien

Bewertung der möglichen Punkte (Zwischenpunkte möglich)

Wertkriterium 1: Art des Gebäudes1.1 Bauart

	mögliche Punkte	vorh. 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

Summe Wertkriterium 1:**40 Punkte 30 Punkte**

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

Wertkriterium 2: Ausstattung der Wohnung2.1 Fenster

	mögliche Punkte	vorh. Punkte des Objektes
3-fach Verglasung	10 Punkte	10 Punkte
Isoglas mit hochw. Fenstern	7 Punkte	
Isoglas mit Fenstern (Baujahr vor 1995)	0 Punkte	
		<hr/> 10 Punkte

2.2 Fußboden

hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinbeläge	10 Punkte	
hochw. Massivholzboden, Fertigparkett, Fliesenbeläge	8 Punkte	
Teppich, Laminat, Vinylbelag	7 Punkte	7 Punkte
PVC oder Linoleum	5 Punkte	(Mittelwert)
		<hr/> 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
		<hr/> 5,5 Punkte
Summe Wertkriterium 2:	30 Punkte	22,5 Punkte

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

Wertkriterium 3: technische Wohnungsausrüstung3.1 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 = max. 8 Punkte	8 Punkte	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

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

Wertkriterium 4: Bauphysikalische / Energiewirtschaftliche**Einflüsse****4.1 Energiewirtschaftliche Situation allgemein**

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude,
das den Wärmeschutzvorschriften ab ENEC 2014
entspricht

mögliche Punkte

vorh. Punkte
des Objektes

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

10 Punkte**4.2 Energiewirtschaftliche Situation der Wohnung**

Wohnung gegen beheizten Keller- und
Dachraum

10 Punkte

8 Punkte
(Mittelwert)

Wohnung gegen unbeheizten Keller- bzw.
Dachraum

5 Punkte

8 Punkte**4.3 Schallschutz der Wohnung**

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude,
mit durchschnittlichem Schallschutz
(durchschnittlicher Schallschutz = 7 Punkte)
(max. erreichbare Punkte = 10)

10 Punkte

7 Punkte

7 Punkte**Summe Wertkriterium 4:****30 Punkte****25 Punkte**

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

Wertkriterium 5: Wohnungsgrundriss/-struktur5.1 Wohnungsergänzung

	mögliche Punkte		vorh. Punkte des Objektes
Balkon/ Terrasse, max.	5 Punkte		5 Punkte
zweiter Balkon, zweite Terrasse	3 Punkte		
Kellerraum	2 Punkte		
Kelleneinschlag	1 Punkt		1 Punkte
			<hr/> 6 Punkte

5.2 Abgeschlossenheit

abgeschlossen	10 Punkte		10 Punkte
nicht abgeschlossen	0 Punkte		
			<hr/> 10 Punkte

5.3 Raum- und Flächenproportionen

gut	10 Punkte		8 Punkte
mittelmäßig	7 Punkte		
ausreichend	4 Punkte		
			<hr/> 8 Punkte

5.4 Wohnungsgröße

unter 35 m ²	10 Punkte		
35 m ² bis 70 m ²	7 Punkte		7 Punkte
70 m ² bis 85 m ²	5 Punkte		
85 m ² bis 110 m ²	3 Punkte		
über 110 m ²	0 Punkte		
			<hr/> 7 Punkte
Summe Wertkriterium 5:	40 Punkte		31 Punkte

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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	2 Punkte	
Personenaufzugsanlage (Berücksichtigung bei Wohnung ab 1. Obergeschoss)	1 Punkte	1 Punkte
Gemeinschaftsraum	6 Punkte	6 Punkte
	1 Punkte	1 Punkte
		8 Punkte
Summe Wertkriterium 6:	30 Punkte	18 Punkte

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10 000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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	31 /10 Punkte
Wertkriterium 6 - Wohnungsumfeld	18 /10 Punkte
	148,5 /10 Punkte

Insgesamt: 14,85 Punkte

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

$$\begin{array}{r}
 2.993,97 - 1.642,27 \\
 \hline
 1.642,27 - \frac{2.993,97 - 1.642,27}{2} \\
 \hline
 1.642,27 - 675,85 + 1.672,73 = 2.639,15 \text{ EUR}
 \end{array}$$

Bei einer Wohnfläche von 61,460 m² ergibt sich ein Wert von

$$61,460 \text{ m}^2 \times 2.639,15 \text{ EUR/m}^2 = 162.202,16 \text{ EUR}$$

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 22,22 EUR + 23,63 EUR = 45,85 EUR, rd. 45,00 EUR in Abzug gebracht.

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

- 2.) **Wertminderung aufgrund Mängel und Schäden im Bereich Gemeinschaftseigentum**
Die Wertminderung ergibt sich mit rd. 60,00 EUR.
- 3.) **Barwert des noch einzutragenden Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit**
Die Wertminderung ergibt sich mit rd. 150,00 EUR.

4.3.2 Zusammenfassung

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

1.) Wertminderung durch Baulasteintragungen	45,00 EUR
2.) Wertminderung aufgrund Mängel und	60,00 EUR
3.) Wertminderung aufgrund des noch einzutragenden Gehrechtes	150,00 EUR
Summe	255,00 EUR

Berechnung:

vorläufiger Vergleichswert - objektspez. Grundstücksmerkmale = Vergleichswert
162.202,16 EUR - 255,00 EUR EUR = 161.947,16 EUR

Der aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angepasste Vergleichswert ergibt sich mit rd. **162.000,00 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)?

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 219/10.000 tel. ergibt sich folgende Wertminderung:

6.768,00 EUR / 10.000 x 219 = 148,22 EUR, rd. 150,00 EUR

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10 000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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.

6.0 Zusammenfassung und Ergebnis

Der **Ertragswert** ergibt sich mit rd. **168.000,00 EUR**

Der **Vergleichswert** ergibt sich mit rd. **162.000,00 EUR**

Das maßgebende Wertermittlungsverfahren ist nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Aus seinem Ergebnis ist

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az. NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10 000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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

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:

162.000,00 EUR	x	0,98 =	158.760,00 EUR
			rd. 160.000,00 EUR

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: Z19/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.

Der Verkehrswert (Marktwert) ergibt sich mit

rd. 160.000,00 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 Gemeinschaftseigentums August Werner_Allee 13 und keine Innenbesichtigung des Sondereigentums (Wohnung Nr. 22 im Obergeschoss und Kellerraum Nr. 22) 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



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

Auftrag 10625 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

7.0 Anhang

Blatt 47 bis 56 Blatt

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10-000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

Wohnflächenzusammenstellung gemäß Teilungsunterlagen					
Gebäude/Geschoss	Vorzeichen	Länge /m	Breite/m	Faktor	m ²
Sondereigentum Nr. 22 des Aufteilungsplans					
Wohnung Obergeschoss mitte					
Bad					8,275
Flur					2,929
Abstellraum					3,310
Wohnen, Essen, Kochen					26,052
Schlafen					15,794
Balkon					5,100
					61,460
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 10625 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22

Auszug aus der Straßenkarte

© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

Auszug aus dem Ortsplan

© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az : NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Duderstadt, Stadt
Gemarkung: Duderstadt
Flur: 24 Flurstück: 7/4

Liegenschaftskarte 1:1000

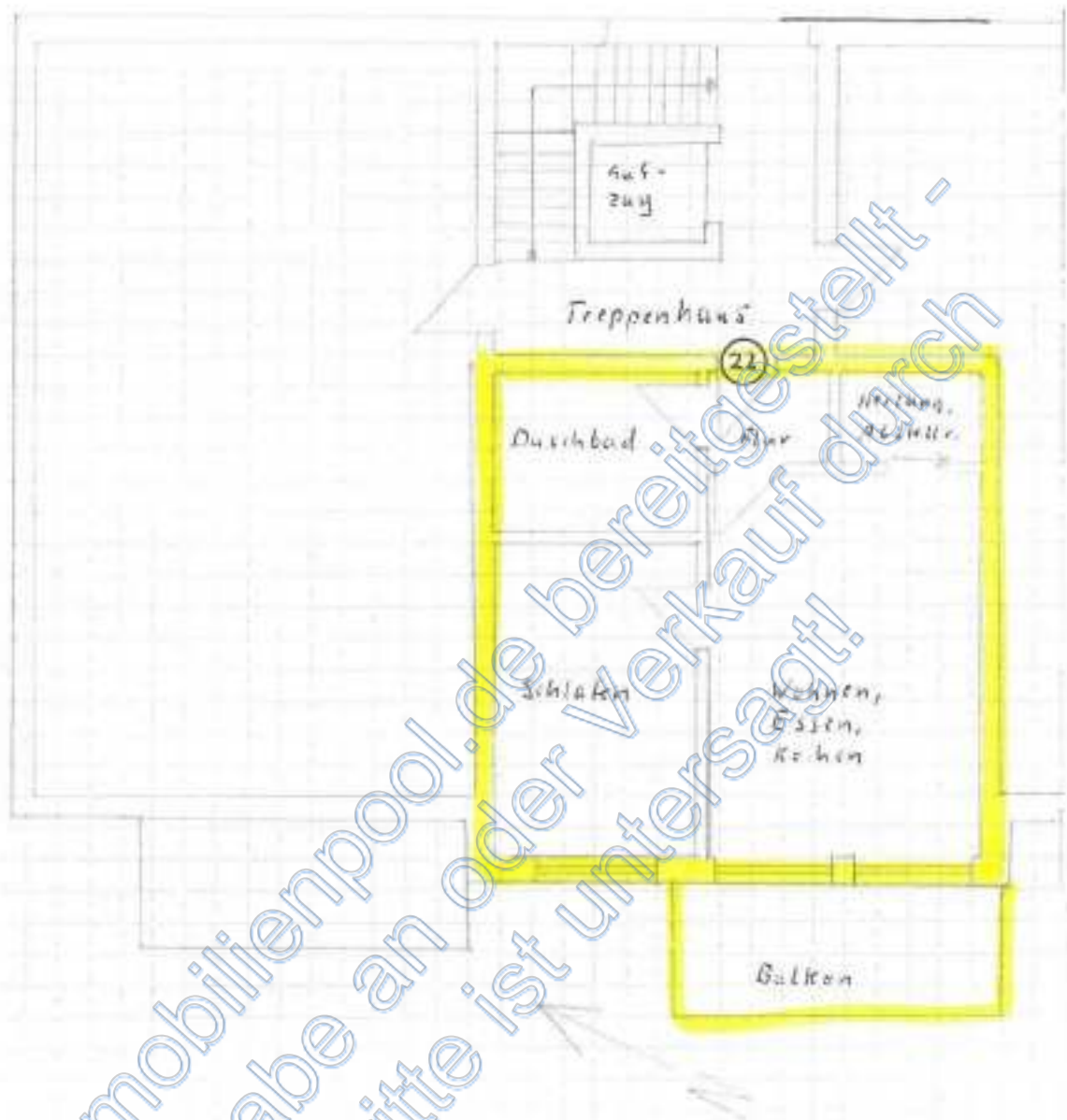
Standardpräsentation

Erstellt am 20.05.2025
Aktualität der Daten 17.05.2025

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.



Grundrisskizze Wohnung Nr. 22 im Obergeschoss, unmaßstäblich!

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

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.



Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2006 die Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden. Mit aktueller Veröffentlichung orientieren sich Gesamtnutzungsdauern, Restnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten an den Anlagen 1-3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021.

Die Empfehlungen sind nicht aus empirisch abgeleiteten Daten errichtet, sondern stellen aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer Sachverständige im Immobilienverband Deutschland dar.

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung, kleine Familienhäuser	1,5 - 4,5 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbe-Nachenschicht	3,0 - 7,0 %
B 3 W+G Häuser, 20 % bis 50 % Gewerbe-Nachenschicht	4,0 - 7,5 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %
C 3 Lager- und Warenlagerhallen	4,5 - 8,5 %
C 4 Industriehallen	6,5 - 9,5 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %
D 1 Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %
D 2 Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %
E Hotel und Pflanz, Spezialimmobilien	6,0 - 8,0 %
F Mietpreis	5,0 - 8,5 %

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

Stand: 1. Januar 2025

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.



Bild Nr. 1

August-Werner-
Allee 13

Ansicht von
Westen



Bild Nr. 2

August-Werner-
Allee 13

Wohnung Nr. 22
im
Obergeschoss

Ansicht von
Westen

Von Immobilienpool.de bereitgestellt
Werbung an oder Verkauf durch
Werbung ist untersagt

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr.22.



Bild Nr. 3

August-
Werner-Allee
13

Ansicht von
Norden



Bild Nr. 4

August-
Werner-Allee
13

Ansicht von
Süden

Auftrag 10825 - AG Duderstadt Az.: NZS 1 K 4 / 25

Objekt: 219/10.000 Miteigentum an dem Grundstück August-Werner-Allee 9, 11, 13, 15, 37115 Duderstadt, verbunden an dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2 im Obergeschoss Nr. 22 des Aufteilungsplans nebst Kellerraum Nr. 22.

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 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 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