

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Wertermittlung

Hannoversche Straße 36 in 37075 Göttingen



Marion
Talmeier

Staatlich geprüfte Betriebswirtin
(Wohnungswirtschaft und Realkredit)

Auktionatorin

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

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

International Appraiser (DIA)
für die Bewertung von internationalen Immobilien

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

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Göttingen
Straße, Hausnummer:	Hannoversche Straße 36
Gemarkung:	Weende
Flur:	10
Flurstück:	133/28, 133/30, 133/34, 133/35, 133/37 133/38, 133/40, 133/42, 133/44, 133/45
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Gesamtfläche:	1.481 m ²
Grundbuchbezirk:	Amtsgericht Göttingen
Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch):	9061
Miteigentumsanteile:	134/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss mit Kellerraum, alles Nr. 3 des Aufteilungsplans.

Die Sachverständige hat am 29.10.2025 für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **01.10.2025** den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes mit

21.000,- €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten.....	4
1.2	Wertermittlungsstichtag.....	5
1.3	Qualitätsstichtag.....	5
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen/ Befundtatsachen.....	5
1.5	Unterlagen.....	6
1.6	Urheberrecht/ Verwendungsvorbehalt	6
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale.....	6
2.1.1	Verkehrsbindung.....	6
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3	Umwelteinflüsse & Wohnlage	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheiten	7
2.2.1	Nutzung.....	7
2.2.2	Erschließungszustand.....	8
2.2.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.3	Rechtliche Gegebenheiten.....	8
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.3.2	Abgaberechtlicher Zustand.....	9
2.3.3	Rechte und Belastungen	9
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demographische Entwicklung.....	12
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand.....	12
2.6	Bauliche Anlagen.....	13
3	Ermittlung des Verkehrswertes	14
3.1	Grundlagen	14
3.1.1	Definition des Verkehrswertes.....	14
3.1.2	Kaufpreissammlung	15
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	15
3.1.4	Literatur.....	15
3.2	Wertermittlungsverfahren	15

3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	15
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren.....	16
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.3	Bodenwert.....	17
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	18
3.5	Vergleichswertverfahren.....	19
3.6	Ertragswertverfahren	21
3.7	Verkehrswert.....	23

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Göttingen
Aktenzeichen:	NZS 75 K 11/25
Auftragseingang:	31.07.2025
Verwendungszweck:	Gutachten zum Zweck der Wertermittlung in der Zwangsversteigerungssache aufgrund des Vollstreckungsbescheids des Amtsgerichts Göttingen vom 01.07.2025
Ortsbesichtigung durch die Sachverständige am:	01. Oktober 2025 von 10:00 Uhr bis 10:15 Uhr
Besonderheiten bei der Ortsbesichtigung:	Mit Datum vom 15.09.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten zum Ortstermin geladen. Weder Gläubigerin noch Schuldnerin sind zum Termin erschienen. Der Zugang zum Objekt war nicht möglich. Somit wurde das Objekt lediglich von außen besichtigt; fehlende Informationen zum aktuellen Zustand der Eigentumswohnung werden bei der Bewertung nach Aktenlage unterstellt.
Weitere Teilnehmer:	--- keine---

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **01. Oktober 2025** (Tag der Besichtigung).

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

1.3 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (01.10.2025).

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen/ Befundtatsachen

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

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

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

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

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

1.5 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen der Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundstücksmarktdaten, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim 2025
Hinweis: das Berichtsjahr des jeweiligen Grundstücksmarktberichtes bezieht sich immer auf das Vorjahr.
- Auskunft Altlastenverzeichnis
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Informationen aus der Bauakte (Flächenberechnungen, Grundrisse, Baubeschreibung)
- Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.6 Urheberrecht/ Verwendungsvorbehalt

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

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Göttinger Stadtteil Weende, an der Hannoversche Straße.

Anlage I: Übersichtskarte

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die Innenstadt und der Hauptbahnhof Göttingen sind fußläufig zu erreichen, Bushaltestellen für Ziele im Nahbereich sind ebenfalls gut zu Fuß erreichbar.

Die nächstgelegenen Fernstraßen sind die Bundesstraße 27 und die Bundesstraße 3. Die B 27 führt von Blankenburg im Harz über Göttingen, Fulda, Würzburg über Stuttgart bis zur Schweizer Grenze bei Lottstetten. Die B 3 verläuft von Buxtehude im Norden über Celle, Hannover, Göttingen bis nach Kassel und endet in Freiburg im Südwesten. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Göttingen Nord auf der A7) befindet sich in westlicher Richtung in ca. 3,8 km Entfernung. Die nächstgrößeren Städte wie Kassel (ca. 50 km südlich entfernt) und Hannover (ca. 120 km nördlich entfernt) sind über die B3 und A7 gut erreichbar.

Der nächstgelegenen ICE-Bahnhof mit sehr guten Direktverbindungen (z.B. Hamburg, Berlin, Frankfurt und München) befindet sich in Göttingen. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 3,5 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Göttingen ist eine Universitätsstadt in Südniedersachsen mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten und allgemeinbildende Schulen sind im Innenstadtbereich direkt vorhanden. Zahlreiche weiterführende Schulen und Gymnasien stehen im Stadtgebiet zur Auswahl. Die verschiedenen Fakultäten der Georg-August-Universität verteilen sich dezentral in der Stadt Göttingen.

Es gibt verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Die nächstgelegenen Krankenhäuser (Neu-Mariahilf, Evangelisches Krankenhaus und das Uniklinikum) befinden sich ca. 2,5 - 3 km entfernt in Göttingen. Gute Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten, Discountern, Einzelhandels- & Fachgeschäften finden sich zahlreich im direkten Nahbereich der Göttinger Innenstadt.

2.1.3 Umwelteinflüsse & Wohnlage

Aufgrund der Lage an einer Straße in einem Mischgebiet ist mit typischen Lärm an einer 4-spurigen Hauptstraße zu rechnen. Außergewöhnlichen Immissionen (z.B. Rauch, Staub und Erschütterungen) wurden während der Besichtigung nicht festgestellt.

Aufgrund der Lagemerkmale ordnet die Sachverständige dem Wertermittlungsobjekt einer einfachen bis mittleren Wohnlage zu, auf die in der Mietübersicht der Stadt Göttingen in Abschnitt 3.6 näher eingegangen wird.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheiten

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus und Außenstellplätzen bebaut. Die Außenstellplätze und die Wege sind befestigt, der nicht befestigte Grundstücksteil ist als Rasenfläche angelegt.

Anlage II: Liegenschaftskarte

Auskünfte über das Baujahr können aus der Bauakte entnommen werden, so dass anhand der Tatsachenfeststellungen während des Ortstermins am 01.10.2025 als Baujahr 1992 bestätigt werden kann.

Ob kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung innerhalb des Gebäudes durchgeführt worden und/ oder Baumängel/ Bauschäden vorhanden sind, war im Ortstermin nicht erkennbar. Gemäß Anlage 2 ImmoWertV kann eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades aus den Erkenntnissen des Ortstermins abgeleitet werden; die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird in Abschnitt 2.6 näher erläutert.

2.2.2 Erschließungszustand

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

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

2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Sachverständige geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in Bodengüte nicht bekannt sind. Der Sachverständigen liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor; nach Auskunft der Stadt Göttingen vom 01.10.2024 nach dem Umweltinformationsgesetz aus dem Verdachtsflächenkataster liegen keine konkreten Hinweise auf Untergrundkontaminationen vor.

Anlage III: Auskunft Altlastenverzeichnis

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

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die bauliche Zulässigkeit des Wertermittlungsobjektes wird unterstellt; die Baubeschreibung aus dem Jahr 1992 liegt der Sachverständigen vor.

Anlage IV: Auskunft Bauakte: Baubeschreibung

Denkmalschutz

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Anlage V: Auskunft zum Denkmalschutz

2.3.2 Abgaberechtlicher Zustand

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

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

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs Blatt 9061 ist die Zwangsversteigerung angeordnet, die keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert hat.

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

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Göttingen, Fachdienst Bauordnung, Denkmalschutz und Archäologie vom 15.10.2025 sind auf dem Grundstück Baulasten eingetragen; die Baulastenblätter Nr. 3723 – 3732 wurden der Sachverständigen in Kopie mit folgendem Inhalt übersandt:

Baulastenblatt 3723:

- lfd. Nr. 1: Vereinigungsbaulast für alle Flurstücke
- lfd. Nr. 2: Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen Nachbargrundstücks

Baulastenblatt 3724:

- lfd. Nr. 1: Vereinigungsbaulast für alle Flurstücke
- lfd. Nr. 2: Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen Nachbargrundstücks

Baulastenblatt 3725:

- lfd. Nr. 1: Vereinigungsbaulast für alle Flurstücke
- lfd. Nr. 2: Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen Nachbargrundstücks

Baulastenblatt 3726:

- lfd. Nr. 1: Vereinigungsbaulast für alle Flurstücke
- lfd. Nr. 2: Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen Nachbargrundstücks

Baulastenblatt 3727:

- lfd. Nr. 1: Vereinigungsbaulast für alle Flurstücke
- lfd. Nr. 2: Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen Nachbargrundstücks

Baulastenblatt 3728:

- lfd. Nr. 1: Vereinigungsbaulast für alle Flurstücke
- lfd. Nr. 2: Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen Nachbargrundstücks
- lfd. Nr. 3: Baulast wg. Grenzabstände

Baulastenblatt 3729:

- lfd. Nr. 1: Vereinigungsbaulast für alle Flurstücke
- lfd. Nr. 2: Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen Nachbargrundstücks
- lfd. Nr. 3: Baulast wg. Grenzabstände

Baulastenblatt 3730:

- lfd. Nr. 1: Vereinigungsbaulast für alle Flurstücke
- lfd. Nr. 2: Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen Nachbargrundstücks
- lfd. Nr. 3: Baulast wg. Grenzabstände

Baulastenblatt 3731:

- lfd. Nr. 1: Vereinigungsbaulast für alle Flurstücke
- lfd. Nr. 2: Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen Nachbargrundstücks
- lfd. Nr. 3: Baulast wg. Grenzabstände

Baulastenblatt 3732:

- lfd. Nr. 1: Vereinigungsbaulast für alle Flurstücke
- lfd. Nr. 2: Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen Nachbargrundstücks
- lfd. Nr. 3: Baulast wg. Grenzabstände

Exemplarisch sind als Anlage das Baulastenblatt 3723 (für BLB 3724 – 3727) und das Baulastenblatt 3728 (für BLB 3729 bis 3732) als Anlage beigelegt.

Anlage VI: Auskunft Baulastenverzeichnis

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist grundsätzlich für Wohnzwecke nutzbar; ob das Appartement vermietet/ bewohnt ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Es wird eine marktübliche Miete für die Ermittlung des Ertragswertes unterstellt.

Der nicht bekannte Mietvertrag wird in Abschnitt 3.4 bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Gewerbliche Nutzung

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Derartige Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Sachverständigen bei der Tatsachenfeststellung nicht bekannt geworden.

Feststellungen des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Angaben zum WEG-Verwalter wurden der Sachverständigen nicht gemacht. Somit lagen keine Unterlagen vor, aus denen Feststellungen hervorgehen, die einen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert haben könnten. Anfallende Sanierungskosten für das Wertermittlungsobjekt sind ebenfalls nicht bekannt bzw. unklar.

Diese Tatsachen werden in Abschnitt 3.4 bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

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

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

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

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

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

2.6 Bauliche Anlagen

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

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

Aus dem vorliegenden Grundriss sowie der Wohnflächenberechnung konnten die Flächenangaben für die Wohnung entnommen werden; bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertrelevanten Abweichungen bei den Maßen festgestellt.

Anlage VII: Grundriss

Anlage VIII: Wohnflächenberechnung

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

Zur Orientierung sind die Standardstufen beschrieben und wie folgt definiert:

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

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

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

Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)

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

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

Anlage IX: Fotos des Wertermittlungsobjekts

Energieausweis/ Einstufung der energetischen Eigenschaften

Der Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Modell Grundstücksmarktbericht):	70 Jahre
Alter am Stichtag 01.10.2025 Baujahr ca. 1992:	33 Jahre

Die rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren ist eine Prognose für ein ordnungsgemäß bewirtschaftetes Gebäude und beinhaltet technische als auch wirtschaftliche Aspekte der Standdauer des Gebäudes.

Der tatsächliche unterdurchschnittliche Erhaltungszustand wird in Abschnitt 3.4 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

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

3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

3.1.4 Literatur

<u>Gutachterausschuss:</u>	Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim, 2025
<u>Kleiber digital, aktuelle Auflage (2025)</u>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Wertermittler-Portal Reguvis Fachmedien GmbH

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen

Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise (z.B. Berechnungen durch die Sachverständige, Ergänzungsgutachten, u.a.) zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Die für die Verkehrswertermittlung im **Vergleichswertverfahren** benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

Die Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall zur Plausibilisierung zusätzlich das **Ertragswertverfahren** an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Vermietungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die Miete für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im **Ertragswertverfahren** benötigten Daten stehen mit den Mieten und den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Das **Sachwertverfahren** kommt nicht zur Anwendung.

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

Welches der Verfahren zu einer sachlich objektivierbaren Verkehrswertfeststellung führt, ergibt sich am Ende des Gutachtens nach sachverständiger Würdigung der Ergebnisse.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbständig nutzbare Teilflächen, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z.B. freier Bauplatz).

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

Die Sachverständige hat für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 von 350,- EUR/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Aufgrund der Tatsache, dass das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag Wohnungseigentum mit einem Miteigentumsanteil in Höhe von 134,00/ 10.000stel ist, kann eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht hinreichend begründet werden.

Anlage X: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

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

Eine derartige Abweichung ist in diesem Fall nicht gegeben. Damit ergibt sich folgender Bodenwert zum Stichtag 01.10.2025:

Berechnung des Bodenwertes für Wohnung Nr. 03 gem. Aufteilungsplan:			
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 29.10.2025, Stichtag: 01.01.2025			
Anpassung an den Markt:		nein, Preise sind aktuell	
Anpassung wg. Bauweise:		nein, entspricht der Bebauung	
Anpassung wg. Maß baul. Nutzung:		nein, keine Angaben zu abweichender WGFZ - sonst ggf. Anpassung	
Anpassung wg. Grundstücksgröße:		nein, entspricht der Bebauung	
Bodenrichtwert:	350,00 EUR/ m ²		
angepasst:	350,00 EUR/ m ²		
Grundstücksgröße:	1.481,00 m ²		
Bodenwert:	518.350,00 EUR		zum Stichtag 01.10.2025
MEA Whg. + PP	134,000 /10.000stel		
Anteiliger Bodenwert	6.946 EUR		
Anteiliger Bodenwert rd.	6.900 EUR		zum Stichtag 01.10.2025

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

- besondere Ertragsverhältnisse (Mietverhältnis und Mietvertrag unbekannt)	-15%
- Baumängel/ Bauschäden unbekannt	-20%
- WEG-Beschlüsse/ Sonderumlagen unbekannt	-20%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-55%

3.5 Vergleichswertverfahren

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

Anlage XI: Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktbericht 2025

Der Basiswert für das Baujahr 1990 in einer Bodenrichtwertzone mit 340,- EUR/ m² liegt bei 2.480,- EUR/ m².

Hinsichtlich der tatsächlichen Wohnungsgröße (ca. 17,52 m²) wird der Korrekturfaktor für eine 40 qm-große Wohnung angesetzt, der bei 0,95 liegt.

Im vorliegenden Fall sind besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit einem Abzug insgesamt von 55 % anzusetzen.

Berechnung des Vergleichswertes (Modell gem. Grundstücksmarktbericht 2025):			
Wie hoch ist der Vergleichswert für Wohneigentum mit folgenden Eigenschaften?			
Lage:	Göttingen (Weende)		Wohnung Nr. 03
Baujahr:	1992		
Bodenrichtwert:	350,00 EUR/ m ²		
Wohnfläche:	17,52 m ²		
Grundstücksgröße:	1.481,00 m ²		
Basiswert: (GÖ, Baujahr 1990)	2.480,00 EUR/ m ²	Bodenrichtwert 340 €/m ²	
Zu- bzw. Abschläge/ Korrekturen für:			
- Bodenrichtwert:	1,000		
- Wohnfläche:	0,950	(Wert für 40 m ²)	
Vergleichsfaktor:	2.356,00 EUR/ m ²	(Basiswert x Korrekturfaktoren)	
Vorl.Vergleichswert:	(Wohnfläche x Vergleichsfaktor)	41.277,12 EUR	
zusätzliche Marktanpassung		x 1,00	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		41.277,12 EUR	
Zuschlag für Außen-PP	2.500,00 EUR/ PP	x 0,00	
		0,00 EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-22.702,42 EUR	
Vergleichswert Eigentumswohnung		18.574,70 EUR	
Vergleichswert gerundet nach § 194 BauGB		19.000,00 EUR	

3.6 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus dem Rohertrags, den Bewirtschaftungskosten und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins ab.

Anlage XII: Liegenschaftszins Grundstücksmarktbericht 2025

Für die Stadt Göttingen sind vom Gutachterausschuss Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser abgeleitet worden; für eine typische Bodenrichtwertzone mit 370,- EUR/ m² ergibt sich ein Liegenschaftszins von 2,4 %. Dies entspricht auch der Spanne für mittlere Liegenschaftszinssätze des IVD.

Um die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekt marktgerecht abzubilden, wählt die Sachverständigen als Liegenschaftszinssatz 2,1 % bei einer marktüblichen Miete von 12,00 EUR/ m², um die Objektart „Eigentumswohnung“ bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

Für die Stadt Göttingen gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Die in den Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Mieten können aus den Kaufverträgen z.B. für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden, wenn dem Gutachterausschuss die Mietverträge bzw. Miethöhen bekannt sind.

Die Mietübersicht für die Stadt Göttingen ist in 3 Wohnlagen, 3 Ausstattungsklassen und 3 Wohnflächenkategorien unterteilt. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nach den bei der Besichtigung am 01.10.2025 festgestellten Tatsachen in einer einfachen Wohnlage. Die Mieten für eine 40 – 80 m² große Wohnung liegen bei einer einfachen Ausstattung zwischen 4,70 – 6,80 EUR/ m². Es wird darauf hingewiesen, dass sich die untersuchten Mieten auf Wohnungen mit mindestens 40 m² Wohnfläche beziehen.

Appartements wie das Wertermittlungsobjekt sind nach der Erfahrung der Sachverständigen dafür bekannt, wesentlich höhere Mieten zu erzielen, die insbesondere durch die Kostenübernahme der Stadt abgedeckt sind.

Dabei kommt es bei der Kostenübernahme für Wohnungssuchende auf die Gesamtkosten und nicht die Nettomiete pro m² an. Vorrangiges Ziel dabei ist die kurzfristige Versorgung mit Wohnraum. Der Ansatz einer Miete von 12,00 EUR/ m² bewegt sich dabei noch an der unteren Grenze dessen, was für ein 1-Zimmer-Appartement übernommen wird.

Anlage XIII: Leitfaden Unterkunftskosten § 22 SGB II, Stadt Göttingen

Diese Informationen werden zunächst für die Ermittlung einer marktüblichen Miete herangezogen und modellkonform angesetzt.

Anlage XIV: Mietübersicht Stadt Göttingen

Als Nettokaltmiete für die Ermittlung des Rohertrages werden 210,24 EUR (=12,00 EUR/ m² x 17,52 m² Wohnfläche) angesetzt.

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der ImmoWertV.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie zuvor beschrieben angesetzt.

Berechnung des Ertragswertes (Modell gem. ImmoWertV), Wohnung Nr. 03:			
Ermittlung des Ertragswertes bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens:			
jährlicher marktüblicher Rohertrag Wohnungen			2.522,88 EUR
jährlicher marktüblicher Rohertrag Stellplätze			0,00 EUR
jährlicher marktüblicher Rohertrag gesamt			2.522,88 EUR
Verwaltungskosten ETW (je Einheit 420,-- EUR)			420,00 EUR
Instandhaltungskosten Wohnung (13,80 EUR/ m ²)			241,78 EUR
Mietausfallwagnis 2% vom Rohertrag Wohnungen			50,46 EUR
Bewirtschaftungskosten (gem. ImmoWertV)	/.		712,23 EUR
jährlicher Reinertrag			1.810,65 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)			
2,40% von	6.900,00 EUR	/.	165,60 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			1.645,05 EUR
Kapitalisierungsfaktor	(37 Jahre, 2,40%)	x	24,3410
Ertragswert der baulichen Anlagen			40.042,05 EUR
Bodenwert ohne Berücksichtigung der selbständig nutzbaren Teilfläche			
		+	6.900,00 EUR
vorläufiger Ertragswert			46.942,05 EUR
zusätzliche Marktanpassung			
		+/-	0,00 EUR
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			46.942,05 EUR
Besondere objektspezifische Merkmale (BOG)			
- besondere Ertragsverhältnisse (MV nicht bekannt)	-15%		-7.041,31 EUR
- Baumängel/ Bauschäden (nicht bekannt)	-20%		-9.388,41 EUR
- negatives Image (als Problemimmobilie bekannt)			0,00 EUR
- Beschlüsse WEG (z.B. Sonderumlagen) unbekannt	-20%		-9.388,41 EUR
- Freilegungskosten			0,00 EUR
- Bodenverunreinigungen			0,00 EUR
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen			0,00 EUR
Ertragswert			21.123,92 EUR
Ertragswert nach ImmoWertV gerundet			21.000,00 EUR

3.7 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist zum Stichtag 01.10.2025 beim Vergleichswert (19.000,- €) durch die Marktanpassung sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und beim Ertragswert (21.000,- €) durch zum Stichtag marktübliche Mieten und den Liegenschaftszins berücksichtigt. Der Ertragswert stützt den Vergleichswert, aus dem sich der Verkehrswert ableitet.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung der Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes **Hannoversche Straße 36 in 37081 Göttingen** zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.10.2025 mit

21.000,- €

(in Worten: einundzwanzigtausend Euro).

Das Gutachten für das Wertermittlungsobjekt wurde von mir persönlich erstellt.

Göttingen, den 29. Oktober 2025



Marion Talmeier (Sachverständige)



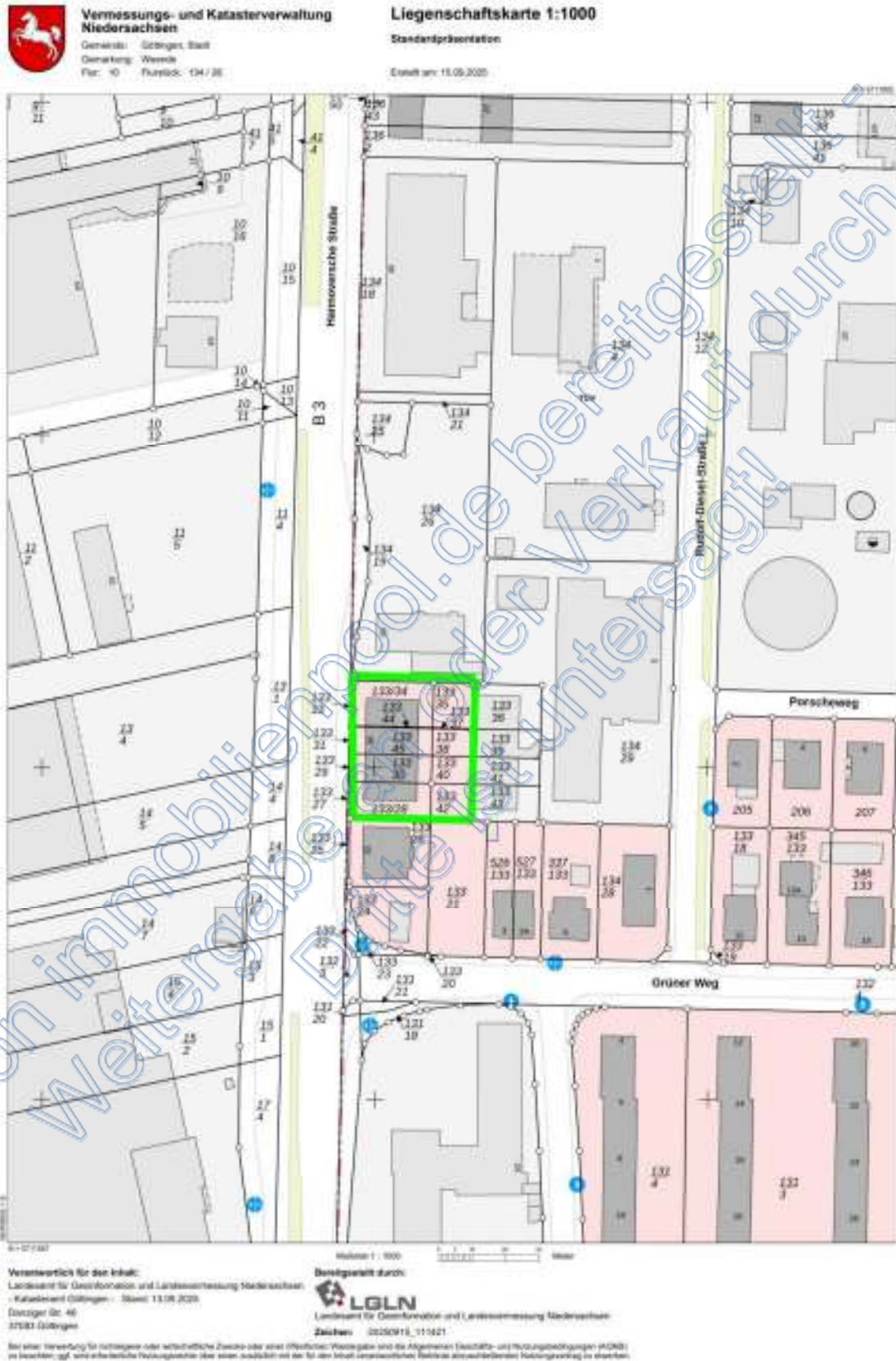
Ausfertigungen:

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

Anlage I: Übersichtskarte

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

Anlage II: Liegenschaftskarte



Anlage III: Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

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

Anlage IV: Baubeschreibung 1992

4. Knauf-Deckenbohle
- a) der Deckendeckel: Stahlbeton B 25 nach statischer Berechnung
 - b) der äußeren Unterdeckendeckel: 24 cm KSL und Wärmeputz 5 cm
 - c) der inneren Unterdeckendeckel: 24 cm KSL
 - d) der Trennstreife zwischen benachbarten Abdeckungen: 24 cm KSL
 - e) der Trennstreife zwischen Außenabdeckungen und Übergangsbereich: 24 cm KSL
- f) der Bodenbelag
- a) der Bodenbelag: Stahlbeton B 25 / Fertigplatte
 - b) der Bodenbelag: 45° Pfettendach / Satteldach
5. Außenverkleidung
- | | Wand | Decke |
|----------------------|----------------|----------|
| a) Wandverkleidung | Kunstharzputz | Feilt |
| b) Deckenverkleidung | Betondachstein | rotbraun |
| | EPDM o. ä. | |
6. In welchen Bereichen außer der oberstgenannten Tropfenkappe werden
- a) verwendet: Stahlbeton mit Kunstwerksteinbelag
 - b) verwendet: Kunstbeton
 - c) Holzwerkstoffe
 - d) Metall
7. Welche Materialien werden für die Herstellung der Bauteile verwendet?
- a) Beton
 - b) Stahlbeton
 - c) Kunstbeton
8. Welche Anforderungen an die Bauteile sind zu berücksichtigen?
9. Welche Anforderungen an die Bauteile sind zu berücksichtigen?
10. Welche Anforderungen an die Bauteile sind zu berücksichtigen?
11. Welche Anforderungen an die Bauteile sind zu berücksichtigen?



Komm. Bauordnungsausschuss

Beschreibung der Baumaßnahme: Neuer Studentenwohnheim mit Arbeitszimmer

an dem Baugrundstück in Göttingen, Ortsteil Stark Göttingen

Straße: Landerwerhe Straße 58

Blattgröße: _____

1. Die Baugrubenarbeiten sind
- a) Kleinstbaugruben
 - einen Wohnkeller
 - allgemeinen Wohnkeller
 - befestigt
 - Mauerwerk
 - Stempeln
 - Betonarbeiten
 - Stahlbetonarbeiten
 - Hochdruckbetonarbeiten
 - Sonderarbeiten
- b) In Bereich der Betonarbeiten _____

2. Die Baugrubenarbeiten sind 1,45 m³ groß.

3. a) Zahl der Vollaufgüsse

b) Gesamtlänge in m 11

c) Gesamtlänge (GFL) 472,67 m

d) Gesamtlänge in m 0,319

e) Gesamtlänge (GFL) 441,37 m

f) Gesamtlänge in m 0,528

g) Gesamtlänge in m _____

h) Gesamtlänge in m _____

Die Berechnung beiliegen.

benutzte Materialien	nach Ausführung der Bauteilearbeiten
	11
	472,67 m
	0,319
	441,37 m
	0,528

4. Ist die Baugrubenarbeiten in einem Abstand von weniger als
- a) 10 m von der Mauer einer Grundrisslage ja nein
 - b) 10 m von einer Bodenplatte ja nein
 - c) 10 m von einer äußeren Grundrisslage ja nein
 - d) 10 m von einer Außenwand ja nein
 - e) 10 m von einer Baugrubenwand ja nein
5. Ist die Anlage von Lichtschächten, Ergänzungen oder Änderungen vor der Ausführung geplant? ja nein

B. S.

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

Anlage V: Auskunft zum Denkmalschutz

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

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

Anlage VI: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

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

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

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

Anlage IX: Bilder Wertermittlungsobjekt:

Außenansicht Gebäude Straßenseite



Außenansicht Souterrainwohnungen und Eingangsbereich



Außenansicht Gebäude: Seite und Rückseite





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

Anlage X: Bodenrichtwerte und Entwicklung

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

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

Anlage XI: Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
- Göttingen u. Orte: Bovenden, Eddighausen, Rosdorf -
(Baujahre: ab 1950)

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

Anlage XII: Liegenschaftszinssätze Grundstücksmarktbericht

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

Anlage XIII: Kosten der Unterkunft (KdU) Stadt Göttingen

Leitfaden

Unterkunftskosten - § 22 SGB II

gültig ab: 12.07.2024

gültig bis:

1.1.3. Abstrakte Angemessenheitsgrenze

Im Landkreis Göttingen sind ab dem 01.08.2023 folgende Bruttokaltmieten als maximal angemessen anzusehen:

1.1.4. Vergleichsräume ab dem 01.08.2023

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

Anlage XIV: Mieten Grundstücksmarktbericht

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