

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!**

Gemeinnützige Erkennungsbüro
Landgericht, Amtsgericht, Arbeitsgericht
Göttingen

03. Feb. 2026 9

.....fach.....Bd.
.....Heft.....Anl.

Amtsgericht Göttingen
-Versteigerungsgericht-
Herr Rechtspfleger Huhnold
Berlinerstraße 5
37073 Göttingen

Steinufer 3
37351 Dingelstädt

Telefon: 036075-57350
eMail: stoeber.gutachten@t-online.de

Datum: 31.01.2026
Az.: G01-2026

GUTACHTEN

- äußere Inaugenscheinnahme -

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als

Gebäude- und Freifläche genutzte Grundstück
in 37079 Göttingen, Fliederweg 2 A



im Zwangsversteigerungsverfahren Stadt Göttingen ./i. Eigentümer gem. Beschlusslage

Az. des Gerichts: 75 K 40/25

Der **Verkehrswert** für das als Gebäude- und Freifläche genutzte Grundstück in 37079 Göttingen, Fliederweg 2 A

Gemarkung	Flur	Flurstück
Göttingen	2	24/31

wird zum Wertermittlungstichtag 30.01.2026 mit rd.

3.550 €

in Worten: dreitausendfünfhundertfünfzig Euro
geschätzt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**-Kurzdarstellung des Gutachtens-
Fliederweg 2A**

Basis: bedingte äußere Inaugenscheinnahme

Arrondierendes Grundstück in Göttingen; Fliederweg 2A

- Grundstücksbeschreibung:

nahezu rechteckige Grundstücksform;
Gemarkung Göttingen; Flur 2: Flurstück 24/31, Gebäude- und Freifläche zu 48 m² ;
nicht bebaut, wegeseitig erschlossen

- Lage

Ortsrandlage;

Sonstige Wertbeeinflussungen/ Merkmale

- Altlastverdacht besteht nicht ;
- Eintragungen in das **Baulastenverzeichnis** sind nicht vorhanden;
- Aktuelle Nutzung: offensichtlich Eigennutzung;
- Besonderheiten: äußere Besichtigung des Gebäudegrundstücks

Verkehrswert : rund 3.550,- €.

Ausschnitt Flurkarte



Flurstück 24/31

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	5
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	5
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Nebengebäude	7
3.3	Außenanlagen	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts	8
4.1	Grundstücksdaten	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
4.3	Bodenwertermittlung.....	8
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	9
4.4	Vergleichswertermittlung	11
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	11
4.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
4.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	12
4.5	Verkehrswert	13
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	15
5.3	Verwendete fachspezifische Software	15
6	Verzeichnis der Anlagen.....	16

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Gebäude- und Freifläche
Objektadresse:	Fliederweg 2 A 37079 Göttingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Göttingen, Blatt 29907, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Göttingen, Flur 2, Flurstück 24/31, Fläche 48 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Göttingen vom 10.12.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden betreffend das im Grundbuch von Göttingen, Blatt 29907, unter laufender Nummer 5 eingetragenen Grundstück: - Gemarkung: Göttingen; - Flur 2; - Flurstück 24/31; - Gebäude- und Freifläche, Fliederweg 2A zu 48 m ² .
Wertermittlungstichtag:	30.01.2026
Qualitätstichtag:	30.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	zu dem Ortstermin wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 15.12.2025 fristgerecht eingeladen. Der Eigentümer hat den anberaumten Termin sowie mich als Gutachter, mit Email vom 18.12.2025, abgelehnt. Gleichfalls habe er die Einstellung des Verfahrens beantragt. Der Ortstermin wurde ohne Teilnahme des Eigentümers am 30.01.2026 durchgeführt.
Umfang der Besichtigung etc.:	beschränkte äußere Inaugenscheinnahme des Grundstücks.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	gemäß Beschlusslage
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Bereits vorhandene Unterlagen auf Basis des Gutachtens zu 75 K 20/25./ Datenerhebung September 2025.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen bzw. Ableitungen um sichtbare Feststellungen im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Bewertung des Grundstücks ist deshalb zwingend eine komplette Inaugenscheinnahme notwendig und die Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Ort und Einwohnerzahl: Göttingen (ca. 134.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2) nächstgelegene größere Städte:
Kassel (ca. 50 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Hannover

Bundesstraßen:
B 27 und B3 (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A7 (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:
Göttingen (ca. 4 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2) Ortsrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr);
benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: keine

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2) Bemerkungen:
fast rechteckige, sehr schmale Grundstücksform;
Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: tlw. verkehrsberuhigt ausgebaute Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen;
öffentliche Parkstreifen/Parkplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: keine

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten: keine Grenzbebauung benachbarter Wohnhäuser, mögliche
Grenzbebauung der Garage, befindlich auf dem Nachbargrund-
stück 24/26 (Standort des Wohnhauses des Eigentümers ge-
mäß Verfahren)

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: kein Altlastverdacht

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus-
zug vom 28.08.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Göttingen,
Blatt 29907, keine wertbeeinflussende Eintragung. Eingetragen
ist ein Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht be-
rücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutieren-
de Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung
des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke: keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten: sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Ver-
unreinigungen sind mir nicht bekannt, da seitens des Eigentü-
mers dazu keine Aussagen getroffen worden sind.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: das Baulastenverzeichnis enthält weder zu Gunsten, noch zu
Lasten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen, die
wertbeeinflussend sind.

Denkmalschutz: entfällt, da unbebautes Grundstück

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan
als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger
Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist
demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: nicht vorhanden

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht vorhanden
Bodenordnungsverfahren:	das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG aktuell, zum Zeitpunkt der Bewertung, beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich im Rahmen des Gutachtens zu 75 K 20/25 eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation;

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 2);

Das Grundstück ist unbebaut und wird als befestigte Zuwegung zu der auf dem Grundstück 24/26 befindlichen Garage genutzt. : arrondierendes Grundstück.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der beschränkten äußeren Inaugenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung möglich war. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings auch wesentlich werterheblich sind.

3.2 Nebengebäude

keine

3.3 Außenanlagen

keine

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Gebäude- und Freifläche genutzte Grundstück in 37079 Göttingen, Fliederweg 2 A zum Wertermittlungstichtag 30.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Göttingen	29907	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Göttingen	2	24/31	48 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	30.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Grundstücksfläche (f) = 48 m²
= arrondierendes Grundstück

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	160,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	30.01.2026	× 1,060	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 169,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	48	× 1,090	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
		arrondierendes Grundstück	× 0,400	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 73,95 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	73,95 €/m ²	
Fläche	×	48 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	3.549,60 € <u>rd. 3.550,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.01.2026 insgesamt 3.550,00 €.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	30.01.2026	292,20
BRW-Stichtag	01.01.2025	276,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = 1,06

E2

– Flächenanpassung, siehe Anlage 2 -

E3

– dienlich einer verbesserten Zuwegung des/ der Nachbargrundstückes des Eigentümers (gem. Beschlusslage) –

E4

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalgesetz fallen derzeit nicht an.

Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das zu bewertende Grundstück betreffen, insbesondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) können nicht berücksichtigt werden.

Diese Feststellung basiert auf der jeweiligen Rechtslage zum Stichtag der Wertermittlung bzw. Ausstellungsdatum der Behörde wieder.

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

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.550,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.550,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.550,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	3.550,00 €
	rd.	3.550,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktan-
gepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze

oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.550,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Gebäude- und Freifläche genutzte Grundstück in 37079 Göttingen, Fliederweg 2 A

Grundbuch	Blatt	ld. Nr.
Göttingen	29907	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Göttingen	2	24/31

wird zum Wertermittlungstichtag 30.01.2026 mit rd.

3.550 €

in Worten: dreitausendfünfhundertfünfzig Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dingelstädt, den 31. Januar 2026

Sachverständiger Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien Dipl.-Ing. (FH) F. Stöber



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen ..

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.01.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 3: Fotos

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

Lage des Bewertungsgrundstücks

REGIONALE LAGE

ÖRTLICHE LAGE

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

Flurkarte (Kopie, nicht maßstabsgerecht) und **Bodenrichtwertauskunft**

Flurkarte

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

Flurkarte (Kopie; nicht maßstabsgerecht) und **Bodenrichtwertauskunft**

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

FOTODOKUMENTATION



Fotoursprung: Ortstermin 12. September 2025

Fotostandort:



Bebauung in der Straße

Wohnhaus Fliederweg "A"



zu bewertendes Grundstück 24/31

95 K 2018

Dipl.-Ing.(FH) Friedrich Stöber

Sachverständiger für die Markt- und Beilegungswertermittlung von Immobilien

Amtsgericht Göttingen
-Versteigerungsgericht-
Herr Rechtspfleger Huhnold
Berlinerstraße 8
37073 Göttingen

Steinufer 3
37351 Dingelstädt

Telefon: 036075-57350
eMail: stoeber.gutachten@t-online.de

Datum: 16.09.2025
Az.: G08-2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Garten genutzte Grundstück
in 37079 Göttingen, Fliederweg 2A
- äußere Inaugenscheinnahme -

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Göttingen	29907	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Göttingen	2	24/28
Eigentümer (lt. Grundbuch)	Gemäß Beschlusslage.	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
12.09.2025 ermittelt mit rd.
20.500 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

-Kurzdarstellung des Gutachtens-

Basis: bedingte äußere Inaugenscheinnahme

Gartengrundstück in Göttingen; Fliederweg 2A

- Grundstücksbeschreibung:

Gemarkung Göttingen; Flur 2: Flurstück 24/28, Gebäude- und Freifläche zu 514m²; nicht bebaut und nicht erschlossen.

- Lage

Ortsrandlage;

Sonstige Wertbeeinflussungen/ Merkmale

- Denkmalschutz: nein;
- Altlastverdacht besteht nicht ;
- Eintragungen in das **Baulastenverzeichnis** sind vorhanden (Abstandsflächenbaulast);
- **Aktuelle Nutzung:** offensichtlich Eigennutzung;
- **Besonderheiten:** äußere Besichtigung des Gebäudegrundstücks

Verkehrswert : rund 20.500 €.

händisch bearbeitete Flurkarte

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Außenanlagen	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts	8
4.1	Grundstücksdaten	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
4.3	Bodenwertermittlung	8
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	9
4.4	Vergleichswertermittlung	10
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	10
4.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	10
4.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	11
4.5	Verkehrswert	13
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	15
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	15
5.3	Verwendete fachspezifische Software	15
6	Verzeichnis der Anlagen	16

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Göttingen
-Versteigerungsgericht-

Herr Rechtspfleger Huhnold
Berlinerstraße 8
37073 Göttingen

Auftrag vom 19.08.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: Gemäß Beschlusslage.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Veräußerung/ Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 12.09.2025

Qualitätstichtag: 12.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 12.09.2025

Umfang der Besichtigung etc.: das Grundstück/ Garten (Hinterland zum Wohnhaus Fliederweg 2A) konnte nicht besichtigt werden, da der Eigentümer dieser Besichtigung nicht zustimmte.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug und Bodenrichtwertauskunft
- Grundbuchauszug
- baurechtlicher, erschließungs- und abgabenseitiger Zustand des Bewertungsgrundstücks
- Auskunft Baulast
- Auskunft Altlastverdacht
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen bzw. Ableitungen um sichtbare Feststellungen im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Bewertung des Grundstücks ist deshalb zwingend eine komplette äußere und innere Inaugenscheinnahme notwendig und die Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Ort und Einwohnerzahl: Göttingen

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2) nächstgelegene größere Städte:
Kassel

Landeshauptstadt:
Hannover

Bundesstraßen:
B3 und B27

Autobahnzufahrt:
A 7

Bahnhof:
Göttingen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2) Ortsrand;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr);
benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: keine

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2) Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Das Flurstück ist nicht erschlossen. Erschließung wäre möglich
zum Beispiel über die Anliegerstraße des Flurstück 24/26

Straßenausbau Anliegerstraße: voll ausgebaut;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: ohne Ver- und Entsorgung (Gartenland); ggf. über Flurstück 24/26

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Altlasten: gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.09.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Göttingen, Blatt 29907, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk- keine Wertbeeinflussung.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke: keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten: sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie sind mir nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 3): Abstandsflächenbaulast. Zu Gunsten des davor gelagerten Wohngebäudegrundstücks FS 24/26.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet.

Festsetzungen im Bebauungsplan: für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): nicht erschlossenes geordnetes Rohbauland (Immowert § 5 (3)).

beitragsrechtlicher Zustand:

für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Garten genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Außenanlagen

Einfriedung

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Garten genutzte Grundstück in 37079 Göttingen, Fliederweg 2A zum Wertermittlungstichtag 12.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Göttingen	29907	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Göttingen	2	24/28	514 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	12.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	514 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	160,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.09.2025	x 1,040	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)		x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 166,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	514	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland/ nicht erschlossen	x 0,240	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 39,94 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	39,94 €/m ²	
Fläche	x	514 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	20.529,16 € <u>rd. 20.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 insgesamt 20.500,00 €.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	12.09.2025	286,60
BRW-Stichtag	01.01.2025	276,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = 1,04

E2

Hinterland/ Gartenland- arrondierende Fläche

E3

Die angesetzten Beiträge und Informationen(insbesondere für Straße und Kanal; nicht für Wasser, Strom) / entstammen den Angaben der jeweils zuständigen Stellen (Gemeindeverwaltung, Zweckverbände, Versorgungsunternehmen etc.).

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und Erschließungsbeiträge fallen derzeit nicht an und sind auch in den nächsten zwei Jahren nicht erwartbar. Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das Grundstück/ die Grundstücke, insbesondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze,

Grünanlagen usw.) können nicht berücksichtigt werden. Diese Feststellung/ Aussage gibt die jeweilige Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag wieder.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		20.500,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	20.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	20.500,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	20.500,00 €
	rd.	20.500,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Er-

tragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **20.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Garten genutzte Grundstück in 37079 Göttingen, Fliederweg 2A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Göttingen	29907	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Göttingen	2	24/28

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 mit rd.

20.500 €

in Worten: zwanzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dingeistadt, den 16. September 2025



Sachverständiger Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien
Dipl.-Ing. (FH) F. Stöber

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die

Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und des Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.06.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 3: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

Lage des Bewertungsgrundstücks

REGIONALE LAGE

ÖRTLICHE LAGE

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

Flurkarte (Kopie, nicht maßstabsgerecht), Luftbild und **Bodenrichtwertauskunft**

Flurkarte mit ergänzendem Eintrag Garagenbebauung

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

Flurkarte (Kopie; nicht maßstabsgerecht), Luftbild und **Bodenrichtwertauskunft**

Luftbild

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

Flurkarte (Kopie; nicht maßstabsgerecht), Luftbild und **Bodenrichtwertauskunft**

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

Baulasten

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

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