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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

immorentabel
VERKAUF. BEWERTUNG.

17. APR. 2025
1
.....fach .....Bd. .....Heft
.....Anl. .....6 Schock

75 K 24/24

Wertermittlung

Lange Straße 19/19B in 37077 Göttingen



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

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

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:	Lange Straße 19/19B
Gemarkung:	Roringen
Flur:	5
Flurstück:	14/2
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche
Gesamtfläche:	600 m²
Grundbuchbezirk:	Amtsgericht Göttingen
Grundbuchblatt: (Wohnungsgrundbuch) Bestandsverzeichnis:	645 ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit Kellerräumen gleicher Nummer.

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

Die Sachverständige hat am 15.04.2025 für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.02.2025 den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes mit

53.000, - €

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 Verkehrsanbindung 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 11
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen 11
2.5 Entwicklungszustand 12
2.6 Bauliche Anlagen 12
3 Ermittlung des Verkehrswertes 14
3.1 Grundlagen 14
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 14
3.1.2 Kaufpreissammlung 14
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 14
3.1.4 Literatur 14
3.2 Wertermittlungsverfahren 15

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

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 15
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 15
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 16
3.3 Bodenwert 16
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 18
3.5 Vergleichswertverfahren 19
3.6 Verkehrswert 20

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 24/24
Auftragseingang:	12.12.2024
Verwendungszweck:	Gutachten zum Zweck der Wertermittlung in der Zwangsversteigerungssache aufgrund des vollstreckbaren Antrags der Gläubigerin vom 29.10.2024.
Beschluss Amtsgericht:	Göttingen vom 04.12.2024, wird die Zwangsversteigerung angeordnet; gem. § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Ortsbesichtigung durch die Sachverständige am:	25. Februar 2025 von 11:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Besonderheiten bei der Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin wurde den Beteiligten schriftlich am 17. Dezember 2024 mitgeteilt; am Tag der Ortsbesichtigung ist die Gläubigerin nicht erschienen; die Schuldnerin war ebenfalls nicht anwesend. Eine Besichtigung der Innenbereiche des Wertermittlungsobjektes war damit nicht möglich. Somit wird das Gutachten über das Wertermittlungsobjekt nach dem äußeren Eindruck erstattet; fehlende Informationen zum aktuellen Zustand der Eigentumswohnung werden bei der Bewertung nach Aktenlage unterstellt.
Weitere Teilnehmer:	--- keine---

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

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 25. Februar 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 (25.02.2025).

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.

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

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
- 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.

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

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Göttinger Gemarkung Roringen in der Lange Straße.

Anlage I: Übersichtskarte

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die Innenstadt und der Hauptbahnhof Göttingen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln 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. 14 km Entfernung. Die nächstgrößeren Städte wie Kassel (ca. 60 km südlich entfernt) und Hannover (ca. 126 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. 8,1 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. 3,5 – 6,5 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 Dorfgebiet ist mit nur mit Anliegerbedingtem Lärm zu rechnen. Außergewöhnlichen Immissionen (z.B. Rauch, Staub und Erschütterungen) wurden während der Besichtigung nicht festgestellt.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheiten

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus (bestehend aus zwei Wohnungen), einer Scheune und Außenstellplätzen bebaut. Die Außenstellplätze und die Wege sind befestigt, der nicht befestigte Grundstücksteil ist als Rasenfläche angelegt.

Die Größe der Wohnungen ist der Sachverständigen nicht bekannt; anhand der bei der Akteneinsicht vorgelegten Grundrisse und dem unbekannten Ausbauzustand wird eine Wohnfläche von ca. 75 m^2 für die Ermittlung des Verkehrswertes unterstellt.

Anlage II: Liegenschaftskarte

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt; Auskünfte über das ursprüngliche Baujahr liegen ebenfalls nicht vor. Mangels anderer Informationen wird für die Ermittlung des Verkehrswertes das Jahr 1950 als Baujahr angenommen.

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

Ob Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden, sind der Sachverständigen nicht bekannt. Die Einsicht in die Bauakten am 06.01.2025 beim Bauamt Göttingen hat ergeben, dass Pläne aus dem Jahr 1999 vorliegen, nach denen eine Erweiterung der Wohnfläche geplant war. Ob diese Umbauten tatsächlich stattgefunden haben, lassen sich nicht mit hinreichender Sicherheit begründen.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Lange 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 03.01.2025 nach dem Umweltinformationsgesetz aus dem Verdachtsflächenkataster liegen keine konkreten Hinweise auf Untergrundkontaminationen vor.

Anlage III: Auskunft Altlastenverzeichnis

Etwaige Belastungen aus der Nutzung des Grundstücks ab 1969 sind nicht bekannt, lassen sich aber auch nicht ausschließen. 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 ist nicht eindeutig. Nach mündlicher Auskunft des Fachdienstes Bauordnung, Denkmalschutz und Archäologie der Stadt Göttingen während der Akteneinsicht am 06.01.2025 teilte die zuständige Sachbearbeiterin der Sachverständigen mit, dass es einen streitigen Ausbauzustand (Ausbau Gebäude zu Wohnzwecken

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

ohne Baugenehmigung) gäbe. Die Bauakten befänden sich teilweise beim Verwaltungsgericht; dem Bauordnungsamt der Stadt Göttingen liegen zum Tag der Akteneinsicht Ersatzakten vor.

Denkmalschutz

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Anlage IV: 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 Kommunalabgabegesetz 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 645 (Ausdruck vom 30.10.2024) ist die Zwangsversteigerung noch nicht eingetragen.

Unter lfd. Nr. 1 ist eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4, Flurstück 49/1 eingetragen, das keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert hat. Lfd. Nr. 2 (Auflassungsvormerkung) wurde vor dem Wertermittlungsstichtag gelöscht.

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 09.01.2025 sind auf dem Grundstück folgende Baulasten eingetragen: Nr. 350 und 351 lfd. 1.

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

Anlage V: Auskunft Baulastenverzeichnis

Die Baulasten beziehen sich auf das hinterliegende Flurstück 14/4 und haben im baulichen Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Bewertungsstichtag keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist grundsätzlich für Wohnzwecke nutzbar und ist nach dem äußeren Eindruck während des Ortstermins am 25.02.2025 bewohnt. Ob es sich dabei um Eigennutzung handelt oder Mietverträge abgeschlossen wurden, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird nach dem äußeren Anschein Eigennutzung unterstellt.

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

Die bauliche Zulässigkeit des Wertermittlungsobjektes ist nicht eindeutig. Nach mündlicher Auskunft des Fachdienstes Bauordnung, Denkmalschutz und Archäologie der Stadt Göttingen während der Akteneinsicht am 06.01.2025 teilte die zuständige Sachbearbeiterin der Sachverständigen mit, dass es einen streitigen Ausbauzustand (Ausbau Gebäude zu Wohnzwecken ohne Baugenehmigung) gäbe. Die Bauakten befänden sich teilweise beim Verwaltungsgericht; dem Bauordnungsamt der Stadt Göttingen liegen zum Tag der Akteneinsicht Ersatzakten vor.

Diese Tatsache wird als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abschnitt 3.4 entsprechend berücksichtigt.

Feststellungen des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Ob eine ordnungsgemäße Verwaltung mit Bildung einer Instandhaltungsrücklage nach dem Wohnungseigentumsgesetz erfolgt, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird nach dem äußeren Anschein Eigennutzung ohne eine ordnungsgemäße Verwaltung unterstellt.

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

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.

Die Planungen der Stadt Göttingen hinsichtlich einer vollumfänglichen Neuordnung des Wohnkomplexes können erst dann umgesetzt werden, wenn die Stadt zu 100 Prozent Eigentümerin ist. Wann dies der Fall sein wird, kann die Sachverständigen nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmen.

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

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 von außen besichtigt. Es wurde nicht geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt; dies wird – mangels anderweitiger Anhaltspunkte – unterstellt bzw. wird auf Abschnitt 2.3.1 dieses Gutachtens verwiesen.

Aus dem vorliegenden Grundriss konnte eine ungefähre Größe für die Wohnung entnommen werden; bei der Ortsbesichtigung wurden nach dem äußeren Anschein keine wertrelevanten Abweichungen bei den Maßen festgestellt, so dass für die Ermittlung des Verkehrswertes eine Wohnfläche von ca. 75 m² unterstellt wird.

Anlage VI: Grundriss

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).

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

Die Sachverständige hat die Standardmerkmale das Wertermittlungsobjekt eingestuft; insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 1 -2 zuzuordnen.

Anlage VII: Fotos des Wertermittlungsobjekts

Energieausweis/ Einstufung der energetischen Eigenschaften

Ein 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. ImmowertV):	80 Jahre
Alter am Stichtag 25.02.2025 Baujahr ca. 1950:	75 Jahre

Die rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 5 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)

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

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

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

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

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

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

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.

Das Sachwert und auch das Ertragswertverfahren kommen aufgrund fehlender Daten und Tatsachen 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.

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

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 110,- EUR/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Für die Bodenrichtwertzone 05503111 ist der Bodenrichtwert seit 2023 unverändert.

Anlage VIII: 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 25.02.2025:

Berechnung des Bodenwertes Wohnung Erdgeschoss:		
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 14.04.2025, 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 Informationen für abweichende WGFZ	
Anpassung wg. Grundstücksgröße:	nein, entspricht der Bebauung	
Bodenrichtwert:	110,00 EUR/ m²	
angepasst:	110,00 EUR/ m²	
Grundstücksgröße:	600,00 m²	
Bodenwert:	**66.000 EUR**	zum Stichtag 14.04.2025
MEA Wohnung + PP	500,000 /1.000	
Anteiliger Bodenwert	33.000 EUR	
Anteiliger Bodenwert rd.	**33.000 EUR**	**zum Stichtag 14.04.2025**

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

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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 Verfahrenswert und sind nach sachverständigem Ermessen aufgrund der in den vorherigen Abschnitten beschriebenen Befundtatsachen angesetzt worden:

- Baumängel/ Bauschäden (schadhafte Fassade, weitere Schäden unbekannt)	-20%
- Baubehördliche Beanstandungen	-25%
- energetisch unklarer Erhaltungszustand	- 5%
- fehlende ordnungsgemäße Verwaltung (WEG)	-10%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Vergleichswertverfahren	-60 %

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

3.5 Vergleichswertverfahren

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

Anlage IX: Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktbericht 2025

Der Basiswert für Eigentumswohnungen aus dem Baujahr 1960 in einer Bodenrichtwertzone mit 180,- EUR/ m² liegt bei 1.780,- EUR/ m². Eine Anpassung auf das unterstellte Baujahr 1950 und den niedrigeren Bodenrichtwert wird nicht vorgenommen, da keine hinreichenden Informationen zu den tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekt vorliegen und sich somit rechnerisch nur eine „Scheingenauigkeit" ergeben würde.

Im vorliegenden Fall sind besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit einem Abzug insgesamt von 60 % anzusetzen.

Berechnung des Vergleichswertes (Modell gem. Grundstücksmarktbericht 2025):

Wie hoch ist der Vergleichswert für Wohneigentum mit folgender Eigenschaften?

Lage:	Ratingen		
Baujahr (fiktiv):	1950		Wohnung im Erdgeschoss
Bodenrichtwert:	110,00 EUR/ m²		
Wohnfläche:	75,00 m²		
Grundstücksgröße:	600,00 m²		
Basiswert:			
(Baujahr 1960/ BRW 180,- EUR/qm)	1.780,00 EUR/ m²		
Zu- bzw. Abschläge/ Korrekturen für:			
- Wohnfläche	1,000		(Wohnfläche /Sqm)
Vergleichsfaktor:	1.780,00 EUR/ m²		(Basiswert x Korrekturfaktoren)
Vorl.Vergleichswert:	(Wohnfläche x Vergleichsfaktor)		133.500,00 EUR
Besondere objektspezifische Merkmale (BOG)			-80.100,00 EUR
- besondere Ertragsverhältnisse			0,00 EUR
- Baumängel/ Bauschäden			0,00 EUR
(schadhafte Fassade, weitere Schaden unbekannt)		-20%	-26.700,00 EUR
- Baubehördliche Beanstandungen		-25%	-33.375,00 EUR
- energetisch unklarer Erhaltungszustand		-5%	-6.675,00 EUR
- fehlende ordnungsgemäße Verwaltung (WEG)		-10%	-13.350,00 EUR
- Freilegungskosten			0,00 EUR
- Bodenverunreinigungen			0,00 EUR
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen			0,00 EUR
Vergleichswert:			53.400,00 EUR
Vergleichswert gerundet nach § 194 BauGB:			53.000,00 EUR

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

3.6 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 25.02.2025 beim Vergleichswert (53.000, - €) durch die Marktanpassung sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, aus dem sich der Verkehrswert ableitet.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind nach den vorliegenden Tatsachen aussagefähig und führen nach Einschätzung der Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes **Lange Straße 19/19B in 37077 Göttingen** zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **25.02.2025** mit

53.000, - €

(in Worten: dreiundfünfzigtausend Euro).

Das Gutachten für das Wertermittlungsobjekt wurde von mir persönlich erstellt.

Göttingen, den 15. April 2025

Marion Talmeier (Sachverständige)

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

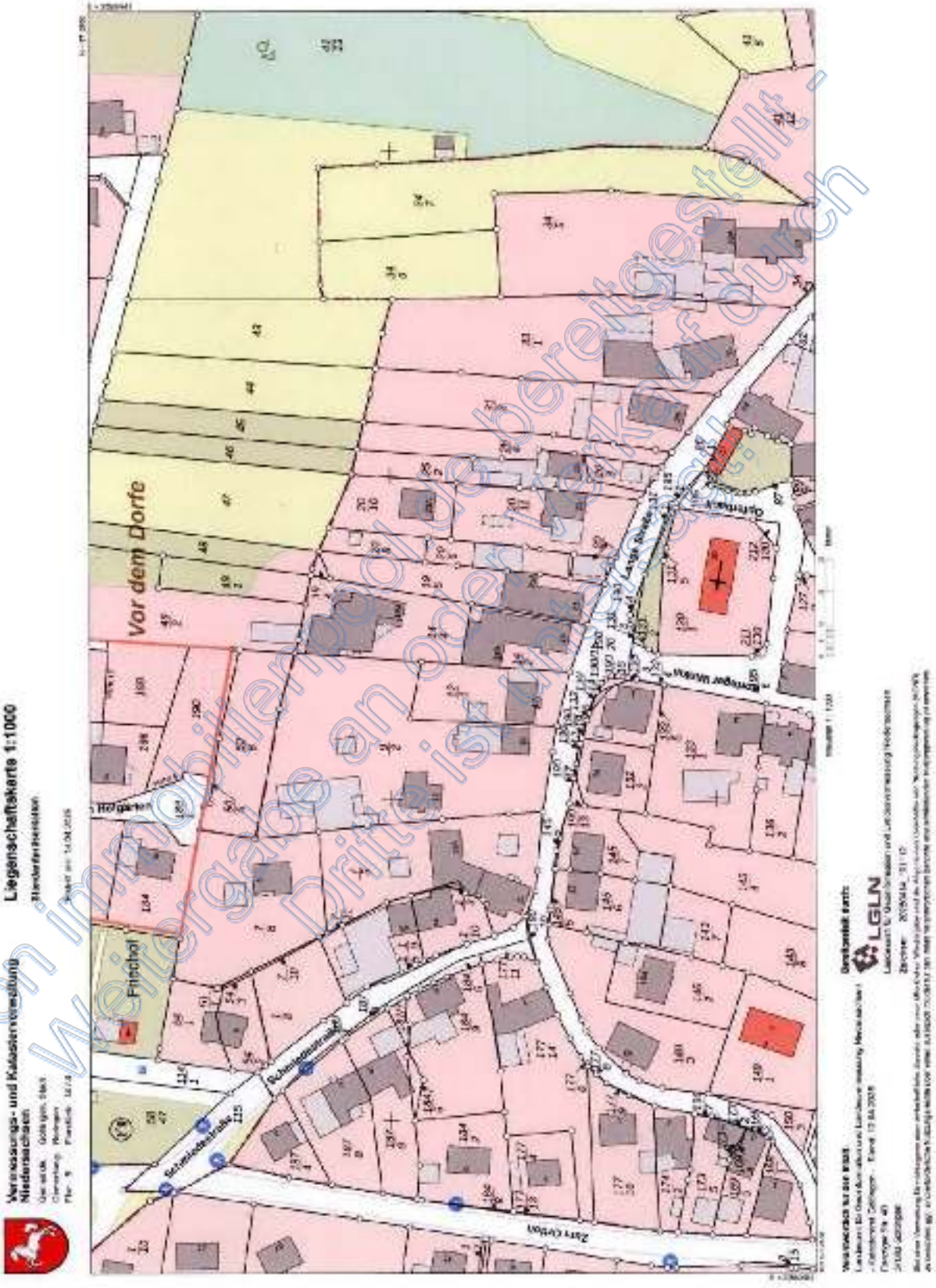
Ausfertigungen:

1. Auftraggeber:	4-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



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 IV: Auskunft zum Denkmalschutz

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

Anlage V: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:

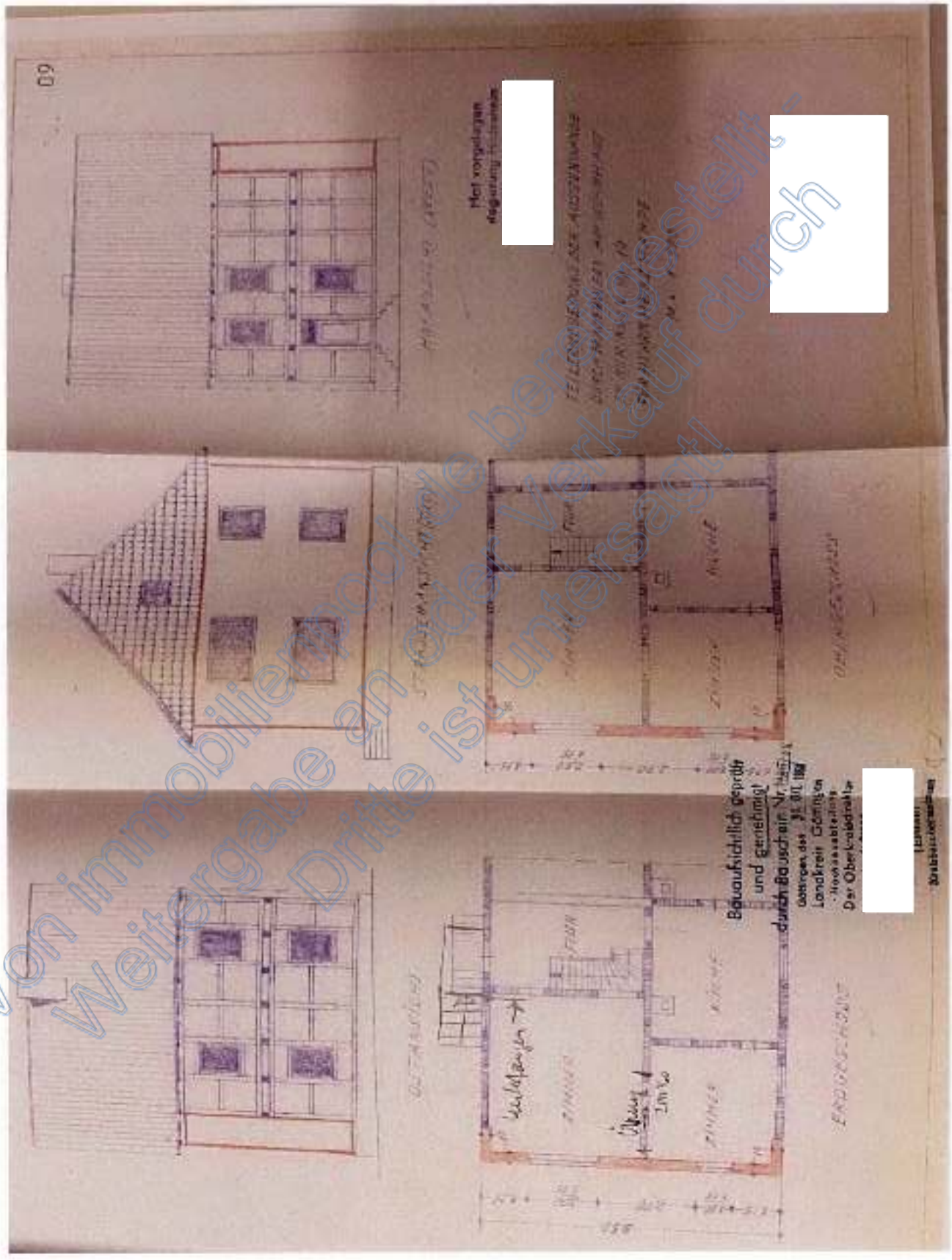
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

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

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

Anlage VII: Grundriss



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

Anlage VII: Bilder Wertermittlungsobjekt:

Außenansicht Wertermittlungsobjekt









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

Außenansicht Wertermittlungsobjekt









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

Außenansicht Wertermittlungsobjekt









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

Außenansicht Wertermittlungsobjekt - Detailansichten









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

Außenansicht Wertermittlungsobjekt - Abplatzungen im Sockelbereich









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

Außenansicht Wertermittlungsobjekt & Anbindung an ÖPNV



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

Anlage VIII: Bodenrichtwerte und Entwicklung

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

Anlage IX: Vergleichsfaktoren

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

immorentabel
VERKAUF. BEWERTUNG.

75 K [redacted]

1

75 K 25/24

Wertermittlung

Lange Straße 19/19B in 37077 Göttingen (Wohnung Nr. 02, OG)



Marion
Talmeier

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

Staatlich geprüfte Betriebswirtin
(Wohnungswirtschaft und Realkredit)

Auktionatorin

Diplom-Sachverständige (FH)
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

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

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:	Lange Straße 19/19B
Gemarkung:	Roringen
Flur:	5
Flurstück:	14/2
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche
Gesamtfläche:	600 m²
Grundbuchbezirk:	Amtsgericht Göttingen
Grundbuchblatt: (Wohnungsgrundbuch) Bestandsverzeichnis:	646 ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit PKW-Abstellplatz gleicher Nummer.

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

Die Sachverständige hat am 15.04.2025 für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.02.2025 den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes mit

53.000,- €

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 Verkehrsanbindung ... 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 ... 11
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen ... 11
2.5 Entwicklungszustand ... 12
2.6 Bauliche Anlagen ... 12
3 Ermittlung des Verkehrswertes ... 14
3.1 Grundlagen ... 14
3.1.1 Definition des Verkehrswertes ... 14
3.1.2 Kaufpreissammlung ... 14
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften ... 14
3.1.4 Literatur ... 14
3.2 Wertermittlungsverfahren ... 15

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

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 15
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 15
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 16
3.3 Bodenwert 16
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 18
3.5 Vergleichswertverfahren 19
3.6 Verkehrswert 20

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 25/24
Auftragseingang:	12.12.2024
Verwendungszweck:	Gutachten zum Zweck der Wertermittlung in der Zwangsversteigerungssache aufgrund des vollstreckbaren Antrags der Gläubigerin vom 29.10.2024.
Beschluss Amtsgericht:	Göttingen vom 05.12.2024, wird die Zwangsversteigerung angeordnet; gem. § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Ortsbesichtigung durch die Sachverständige am:	25. Februar 2025 von 11:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Besonderheiten bei der Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin wurde den Beteiligten schriftlich am 17. Dezember 2024 mitgeteilt; am Tag der Ortsbesichtigung ist die Gläubigerin nicht erschienen; die Schuldnerin war ebenfalls nicht anwesend. Eine Besichtigung der Innenbereiche des Wertermittlungsobjektes war damit nicht möglich. Somit wird das Gutachten über das Wertermittlungsobjekt nach dem äußeren Eindruck erstattet; fehlende Informationen zum aktuellen Zustand der Eigentumswohnung werden bei der Bewertung nach Aktenlage unterstellt.
Weitere Teilnehmer:	--- keine---

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

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 25. Februar 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 (25.02.2025).

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.

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

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
- 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.

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

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Göttinger Gemarkung Roringen in der Lange Straße.

Anlage I: Übersichtskarte

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die Innenstadt und der Hauptbahnhof Göttingen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln 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. 14 km Entfernung. Die nächstgrößeren Städte wie Kassel (ca. 60 km südlich entfernt) und Hannover (ca. 126 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. 8,1 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. 3,5 – 6,5 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 Dorfgebiet ist mit nur mit Anliegerbedingtem Lärm zu rechnen. Außergewöhnlichen Immissionen (z.B. Rauch, Staub und Erschütterungen) wurden während der Besichtigung nicht festgestellt.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheiten

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus (bestehend aus zwei Wohnungen), einer Scheune und Außenstellplätzen bebaut. Die Außenstellplätze und die Wege sind befestigt, der nicht befestigte Grundstücksteil ist als Rasenfläche angelegt.

Die Größe der Wohnungen ist der Sachverständigen nicht bekannt; anhand der bei der Akteneinsicht vorgelegten Grundrisse und dem unbekannten Ausbauzustand wird eine Wohnfläche von ca. 75 m² für die Ermittlung des Verkehrswertes unterstellt.

Anlage II: Liegenschaftskarte

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt; Auskünfte über das ursprüngliche Baujahr liegen ebenfalls nicht vor. Mangels anderer Informationen wird für die Ermittlung des Verkehrswertes das Jahr 1950 als Baujahr angenommen.

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

Ob Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden, sind der Sachverständigen nicht bekannt. Die Einsicht in die Bauakten am 06.01.2025 beim Bauamt Göttingen hat ergeben, dass Pläne aus dem Jahr 1999 vorliegen, nach denen eine Erweiterung der Wohnfläche geplant war. Ob diese Umbauten tatsächlich stattgefunden haben, lassen sich nicht mit hinreichender Sicherheit begründen.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Lange 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 03.01.2025 nach dem Umweltinformationsgesetz aus dem Verdachtsflächenkataster liegen keine konkreten Hinweise auf Untergrundkontaminationen vor.

Anlage III: Auskunft Altlastenverzeichnis

Etwaige Belastungen aus der Nutzung des Grundstücks ab 1969 sind nicht bekannt, lassen sich aber auch nicht ausschließen. 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 ist nicht eindeutig. Nach mündlicher Auskunft des Fachdienstes Bauordnung, Denkmalschutz und Archäologie der Stadt Göttingen während der Akteneinsicht am 06.01.2025 teilte die zuständige Sachbearbeiterin der Sachverständigen mit, dass es einen streitigen Ausbauzustand (Ausbau Gebäude zu Wohnzwecken

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

ohne Baugenehmigung) gäbe. Die Bauakten befänden sich teilweise beim Verwaltungsgericht; dem Bauordnungsamt der Stadt Göttingen liegen zum Tag der Akteneinsicht Ersatzakten vor.

Denkmalschutz

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Anlage IV: Auskunft zum Denkmalschutz

2.3.2 Abgaberechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen 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 Kommunalabgabegesetz 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 646 (Ausdruck vom 30.10.2024) ist die Zwangsversteigerung noch nicht eingetragen.

Unter lfd. Nr. 1 ist eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4, Flurstück 49/1 eingetragen, das keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert hat. Lfd. Nr. 2 (Auflassungsvormerkung) wurde vor dem Wertermittlungsstichtag gelöscht.

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 09.01.2025 sind auf dem Grundstück folgende Baulasten eingetragen: Nr. 350 und 351 lfd. 1.

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

Anlage V: Auskunft Baulastenverzeichnis

Die Baulasten beziehen sich auf das hinterliegende Flurstück 14/4 und haben im baulichen Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Bewertungsstichtag keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist grundsätzlich für Wohnzwecke nutzbar und ist nach dem äußeren Eindruck während des Ortstermins am 25.02.2025 bewohnt. Ob es sich dabei um Eigennutzung handelt oder Mietverträge abgeschlossen wurden, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird nach dem äußeren Anschein Eigennutzung unterstellt.

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

Die bauliche Zulässigkeit des Wertermittlungsobjektes ist nicht eindeutig. Nach mündlicher Auskunft des Fachdienstes Bauordnung, Denkmalschutz und Archäologie der Stadt Göttingen während der Akteneinsicht am 06.01.2025 teilte die zuständige Sachbearbeiterin der Sachverständigen mit, dass es einen streitigen Ausbauzustand (Ausbau Gebäude zu Wohnzwecken ohne Baugenehmigung) gäbe. Die Bauakten befänden sich teilweise beim Verwaltungsgericht; dem Bauordnungsamt der Stadt Göttingen liegen zum Tag der Akteneinsicht Ersatzakten vor.

Diese Tatsache wird als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abschnitt 3.4 entsprechend berücksichtigt.

Feststellungen des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Ob eine ordnungsgemäße Verwaltung mit Bildung einer Instandhaltungsrücklage nach dem Wohnungseigentumsgesetz erfolgt, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird nach dem äußeren Anschein Eigennutzung ohne eine ordnungsgemäße Verwaltung unterstellt.

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

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.

Die Planungen der Stadt Göttingen hinsichtlich einer vollumfänglichen Neuordnung des Wohnkomplexes können erst dann umgesetzt werden, wenn die Stadt zu 100 Prozent Eigentümerin ist. Wann dies der Fall sein wird, kann die Sachverständigen nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmen.

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

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 von außen besichtigt. Es wurde nicht geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt; dies wird – mangels anderweitiger Anhaltspunkte – unterstellt bzw. wird auf Abschnitt 2.3.1 dieses Gutachtens verwiesen.

Aus dem vorliegenden Grundriss konnte eine ungefähre Größe für die Wohnung entnommen werden; bei der Ortsbesichtigung wurden nach dem äußeren Anschein keine wertrelevanten Abweichungen bei den Maßen festgestellt, so dass für die Ermittlung des Verkehrswertes eine Wohnfläche von ca. 75 m² unterstellt wird.

Anlage VI: Grundriss

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).

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

Die Sachverständige hat die Standardmerkmale das Wertermittlungsobjekt eingestuft; insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 1 -2 zuzuordnen.

Anlage VII: Fotos des Wertermittlungsobjekts

Energieausweis/ Einstufung der energetischen Eigenschaften

Ein 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. ImmowertV):	80 Jahre
Alter am Stichtag 25.02.2025 Baujahr ca. 1950:	75 Jahre

Die rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 5 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)

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

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

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

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

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

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

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.

Das Sachwert und auch das Ertragswertverfahren kommen aufgrund fehlender Daten und Tatsachen 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.

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

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 110,- EUR/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

Für die Bodenrichtwertzone 05503111 ist der Bodenrichtwert seit 2023 unverändert.

Anlage VIII: 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 25.02.2025:

Berechnung des Bodenwertes Wohnung Erdgeschoss:		
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 14.04.2025, 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 Informationen für abweichende WGFZ	
Anpassung wg. Grundstücksgröße:	nein, entspricht der Bebauung	
Bodenrichtwert:	110,00 EUR/ m²	
angepasst:	110,00 EUR/ m²	
Grundstücksgröße:	600,00 m²	
Bodenwert:	**66.000 EUR**	zum Stichtag 14.04.2025
MEA Wohnung + PP	500,000 /1.000	
Anteiliger Bodenwert	33.000 EUR	
Anteiliger Bodenwert rd.	33.000 EUR	zum Stichtag 14.04.2025

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

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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 Verfahrenswert und sind nach sachverständigem Ermessen aufgrund der in den vorherigen Abschnitten beschriebenen Befundtatsachen angesetzt worden:

- Baumängel/ Bauschäden (schadhafte Fassade, weitere Schäden unbekannt)	-20%
- Baubehördliche Beanstandungen	-25%
- energetisch unklarer Erhaltungszustand	- 5%
- fehlende ordnungsgemäße Verwaltung (WEG)	-10%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Vergleichswertverfahren	-60 %

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

3.5 Vergleichswertverfahren

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

Anlage IX: Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktbericht 2025

Der Basiswert für Eigentumswohnungen aus dem Baujahr 1960 in einer Bodenrichtwertzone mit 180,- EUR/ m² liegt bei 1.780,- EUR/ m². Eine Anpassung auf das unterstellte Baujahr 1950 und den niedrigeren Bodenrichtwert wird nicht vorgenommen, da keine hinreichenden Informationen zu den tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekt vorliegen und sich somit rechnerisch nur eine „Scheingenauigkeit" ergeben würde.

Im vorliegenden Fall sind besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit einem Abzug insgesamt von 60 % anzusetzen.

Berechnung des Vergleichswertes (Modell gem. Grundstücksmarktbericht 2025):			
Wie hoch ist der Vergleichswert für Wohneigentum mit folgenden Eigenschaften?			
Lage:	Roringen		
Baujahr (fiktiv):	1950		
Bodenrichtwert:	110,00 EUR/ m²		Wohnung im Erdgeschoss
Wohnfläche:	75,00 m²		
Grundstücksgröße:	600,00 m²		
Basiswert:			
(Baujahr 1960/ BRW 180,- EUR/qm)	1.780,00 EUR/ m²		
Zu- bzw. Abschläge/ Korrekturen für:			
- Wohnfläche	1,000		(Wohnfläche 70 qm)
Vergleichsfaktor:	1.780,00 EUR/ m²		(Basiswert x Korrekturfaktoren)
Vorl. Vergleichswert:	(Wohnfläche x Vergleichsfaktor)		133.500,00 EUR
Besondere objektspezifische Merkmale (BOG)			-80.100,00 EUR
- besondere Lagegewöhnlichkeiten			0,00 EUR
- Baumängel / Bauschäden			0,00 EUR
- schadhafte Fassade, weitere Schäden unbekannt		-20%	-26.700,00 EUR
- Baubehördliche Beanstandungen		-25%	-33.375,00 EUR
- energetisch unklarer Erhaltungszustand		-5%	-6.675,00 EUR
- fehlende ordnungsgemäße Verwaltung (WEG)		-10%	-13.350,00 EUR
- Freilegungskosten			0,00 EUR
- Bodenverunreinigungen			0,00 EUR
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen			0,00 EUR
Vergleichswert:			53.400,00 EUR
Vergleichswert gerundet nach § 194 BauGB:			53.000,00 EUR

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

3.6 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 25.02.2025 beim Vergleichswert (53.000, - €) durch die Marktanpassung sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, aus dem sich der Verkehrswert ableitet.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind nach den vorliegenden Tatsachen aussagefähig und führen nach Einschätzung der Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes Lange Straße 19/19B in 37077 Göttingen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.02.2025 mit

53.000, - €

(in Worten: dreiundfünfzigtausend Euro).

Das Gutachten für das Wertermittlungsobjekt wurde von mir persönlich erstellt.

Göttingen, den 15. April 2025

Marion Talmeier (Sachverständige)

Ausfertigungen:

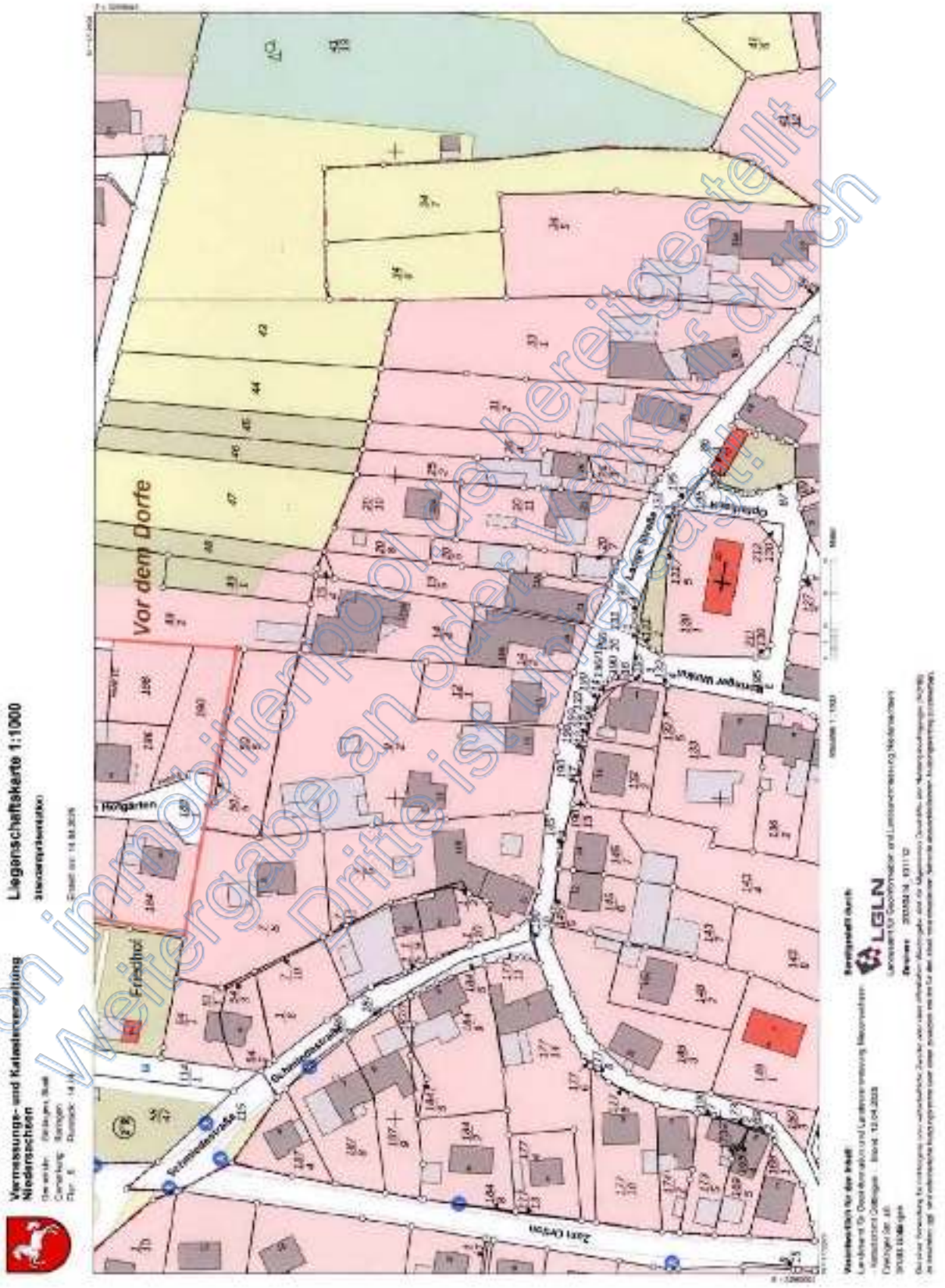
1. Auftraggeber:	3-fach
2. Auftraggeber:	pdf-Datei
3. Sachverständige:	1-fach

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

Anlage I: Übersichtskarte

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

Anlage II: Liegenschaftskarte



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

Anlage III: Altlastenauskunft

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

Anlage IV: Auskunft zum Denkmalschutz

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

Anlage V: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:

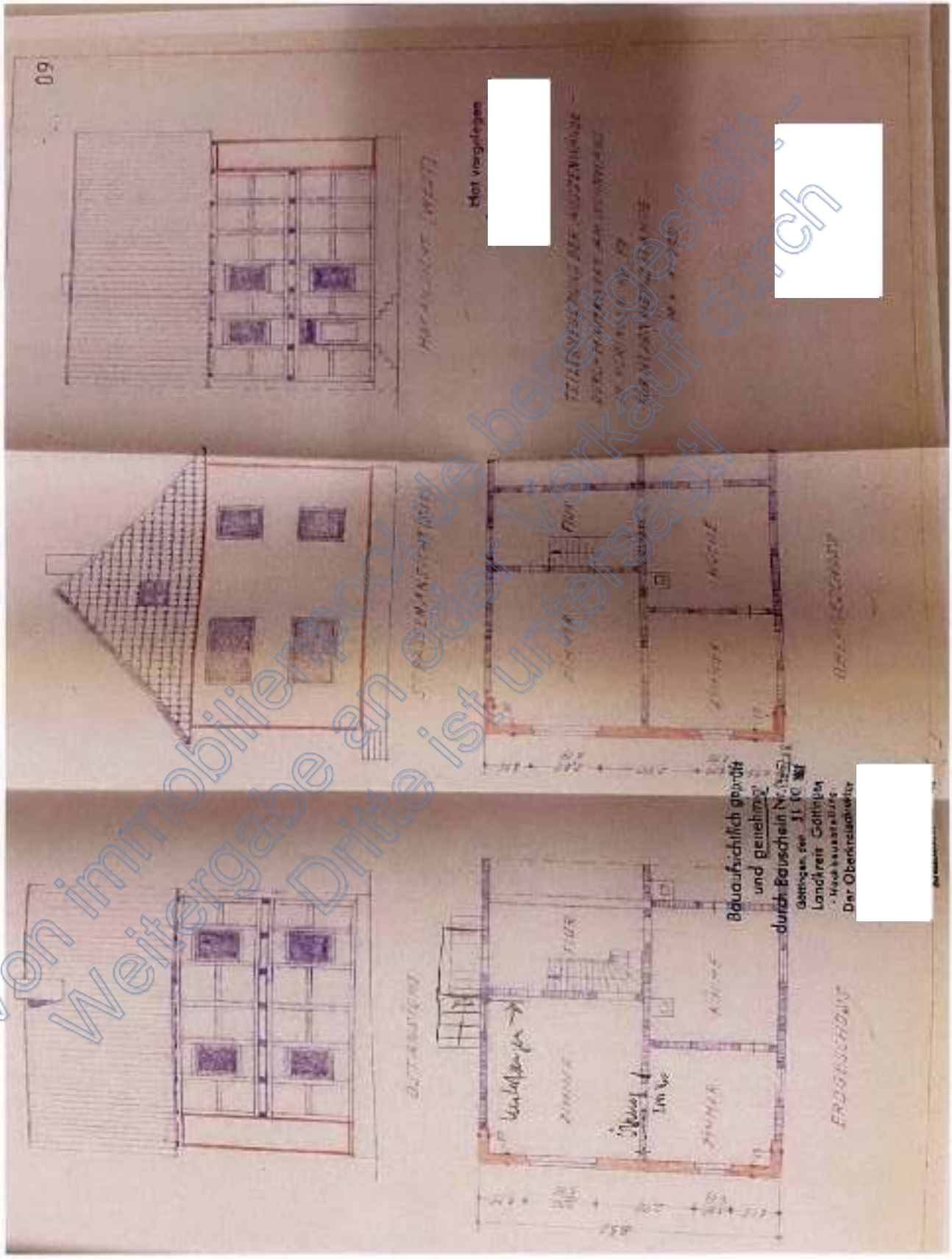
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

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

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

Anlage VII: Grundriss



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

Anlage VII: Bilder Wertermittlungsobjekt:

Außenansicht Wertermittlungsobjekt









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

Außenansicht Wertermittlungsobjekt









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

Außenansicht Wertermittlungsobjekt









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

Außenansicht Wertermittlungsobjekt - Detailansichten









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

Außenansicht Wertermittlungsobjekt - Abplatzungen im Sockelbereich









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

Außenansicht Wertermittlungsobjekt & Anbindung an ÖPNV



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

Anlage VIII: Bodenrichtwerte und Entwicklung

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

Anlage IX: Vergleichsfaktoren

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