

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!**

GUTACHTEN



in der Zwangsversteigerungssache 75 K 29/24
des Amtsgericht Göttingen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Adresse:	Gotteslager 12, 37081 Göttingen
Baujahr:	ca. 1910
Wohn-/Nutzflächen:	376 m ²
Grundstück:	320 m ² , Allgemeines Wohngebiet (WA)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 mit
rd. **665.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr.: 3 v. 4

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten, davon sind 25 Seiten Gutachtentext und 4 Anlagen mit 10 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 4 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1. Lage	5
2.1.1. Großräumige Lage	5
2.1.2. Kleinräumige Lage	5
2.2. Gestalt und Form	6
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4. Privatrechtliche Situation	6
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	8
3.1. Wohn- und Geschäftshaus	8
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.1.3. Gebäudekonstruktion	11
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.1.6. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2. Außenanlagen	13
4. Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1. Grundstücksdaten	13
4.2. Bodenwertermittlung	13
4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	13
4.2.2. Bodenwertberechnung	14
4.3. Ertragswertermittlung	15
4.3.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.3.2. Ertragswertberechnung	16
4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	17

4.4.	Sachwertermittlung	19
4.4.1.	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2.	Sachwertberechnung	20
4.4.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	21
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	24
4.5.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	24
4.5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.5.3.	Verkehrswert	25
5.	Anlagen	26
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	26
5.2.	Berechnungen Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen	27
5.3.	Behördenauskünfte	28
5.4.	Fotodokumentation	29

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

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Büroräumen im Erdgeschoss und wohngemeinschaftlichem Wohnen im 1. Ober-, Dachgeschoss und Spitzboden

Objektadresse: Gotteslager 12, 37081 Göttingen

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Grone Blatt 5820, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Grone, Flur 5, Flurstück 60/2, Gebäude- und Freifläche, Gotteslager 12, Größe 320 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Göttingen

Auftrag vom: 26.05.2025

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 17.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 17.06.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Geschäftsführer des gegenwärtigen Mieters, der Sachverständige und dessen technische Mitarbeiterin

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden über den anberaumten Ortstermin schriftlich benachrichtigt; der Eigentümer informierte den derzeitigen Mieter, der als Verein das gesamte Wohn- und Geschäftsobjekt nutzt, über eine Innenbesichtigung; der Geschäftsführer des Vereins ließ eine Besichtigung in den Büroräumen sowie den gemeinschaftlichen Einrichtungen (Flure, Küche, Bäder) zu und informierte den Sachverständigen über die ihm bekannte Historie des Gebäudes; die Begutachtung wurde seitens des Sachverständigen bildlich dokumentiert

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte über die Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
- Baulastenauskunft über die Stadt Göttingen

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Stadt/Gemeinde:	Göttingen - Universitätsstadt und südniedersächsisches Oberzentrum sowie Sitz des gleichnamigen Landkreises mit ca. 120.000 Einwohnern davon ca. 30.000 Studierende; gut entwickelte Infrastruktur mit unter anderem eine der ältesten und renommiertesten Universitäten und Forschungseinrichtungen Deutschlands; Göttingen bietet eine gute Lebensqualität mit viel Grün und Freizeitmöglichkeiten in nicht überlaufenem Lebensumfeld
überörtliche Anbindung:	zentrale Lage mit sehr guten Verkehrsanbindungen durch die direkte Anbindung an die Bundesautobahn 7 in der Nord-Süd-Achse, die daran anschließende Bundesautobahn 38 in Richtung Osten sowie den ICE-Bahnhof an der ICE-Strecke zwischen Hannover und Kassel

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im westlichen Stadtteil Grone in einem als allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Stadtbereich mit Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen und ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten
Art der Bebauung/ Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	allgemeines Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienwohnhausbebauung sowie Büro- und Betriebsgebäude
Topografie/ geografische Ausrichtung:	gute Grundstücksausrichtung mit nordostseitiger Straßenanbindung

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil: in etwa trapezförmige Grundstücksform; ebenes Geländeniveau
Grundstücksgröße: 320 m²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau: *Gotteslager* – zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen; relativ gering frequentiert

Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Erdgas, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine bekannt

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: Grundbuch von Grone Blatt 5820, Abtlg. II
- Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht)
⇒ *nicht wertrelevant*
- Zwangsversteigerung

Anmerkung: keine

Bodenordnungsverfahren: keine

nicht eingetragene Rechte und

Lasten: keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis: laut Schreiben des Landkreis Göttingen vom 20.06.2025 ist auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes folgende Baulast eingetragen:
- Vereinigungsbaulast betreffend die Flurstücke 60/2, 60/3, 248/59

(eingeschlossen ist die Verpflichtung, auf den genannten Grundstücken die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung von Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen, Entsorgungsanlagen zu dulden)

⇒ hier nicht wertrelevant, da am Wertermittlungsstichtag jeweilige Zufahrten auf den Flurstücken vorhanden sind

Alllastenverzeichnis: es handelt sich um keinen alllastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

Denkmalschutz: anhand der Historie des Bewertungsobjektes handelt es sich weder um ein Einzeldenkmal noch ist es Bestandteil einer Baudenkmalgruppe

(Anlage 5.3. Behördenauskünfte)

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Gro033 „Kasseler Landstraße, Zollstock, Gotteslager“, rechtskräftig vom 24.07.2015; Allgemeines Wohngebiet (WA); zweigeschossig; GRZ 0,4

wertbeeinflussende

Satzungen: keine

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Die Bruttogrundfläche als auch die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der Liegenschaftskarte neu berechnet. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung:	Wohnnutzung in Form studentischem Wohnen bzw. Wohngemeinschaften mit gemeinschaftlichen Küchen und Bädern je Geschoss (1. Ober- und Dachgeschoss, Spitzboden) sowie Büros und eine Wohneinheit im Erdgeschoss
nachhaltige Mieterträge:	die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wurde aus dem Grundstücksmarktbericht 2021, <i>Miete Aktuell 2025</i> , <i>Zensus Atlas 2022</i> und <i>Immoportal 2025</i> recherchiert; diese entspricht der tatsächlichen Netto-Kaltmiete, die hier für die gesamte Wohn- als auch Bürofläche mit 10,98 €/m² angenommen wird

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass das Gebäude baulich legal errichtet wurde.

3.1. Wohn- und Geschäftshaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Büroräumen im Erdgeschoss und wohngemeinschaftlichem/
-------------	---

studentischem Wohnen im 1. Ober-, Dachgeschoss und
 ausgebautem Spitzboden

Baujahr: 1910

Modernisierungen: Grundmodernisierung in den 1990er Jahren (Fenster, Türen,
 Bäder, Elektrik); Dachstuhl, Dachdeckung und Ausbau des
 Spitzbodens 2014

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von
 Modernisierungen erfolgt über die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021.
 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Modernisierungselemente	max. Punkte	verteilte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	3
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		10

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer
 Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf
 maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden
 Formel berechnet wird:

$$RND = a * \text{Alter}^2 / GND - b * \text{Alter} + c * GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der folgenden Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu
 beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen
 Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in

Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der Formel berechnet: $\text{Alter} / \text{GND} * 100\%$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel: $\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

daraus ergibt sich: relatives Alter = $\text{Alter} / \text{GND} * 100\%$

$$= 80/80 * 100$$

$$= 100 \%$$

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

$$\text{RND} = 0,4320 * 80^2 / 80 - 0,9540 * 80 + 0,9811 * 80$$

$$\text{RND} = 36,73$$

Restnutzungsdauer:

bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren ergibt sich bei 10 Modernisierungspunkten eine Gebäuderestnutzungsdauer von **37 Jahren**

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine wesentlichen

Außenansicht:

Strukturputz mit überwiegend weißem Anstrich, mit teils farblich abgesetzten Gebäudeteilen; Natursteinsockel; insgesamt gut restauriertes Erscheinungsbild

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	660 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss: 108 m ² ; Abstellräume, Fahrradkeller, Waschküche
	Erdgeschoss: 108 m ² ; Flur, Küche, Bad, 3 Büroräume; 1 Wohneinheit mit einem Wohnraum mit Küchenzeile sowie Bad über Flur
	Obergeschoss: 108 m ² ; Flur, Küche, Bad, 5 Einzelzimmer
	Dachgeschoss: 101 m ² ; Flur, Küche, Bad, 4 Einzelzimmer
	Spitzboden: 59 m ² ; Flur, Küche, Bad, 3 Einzelzimmer

⇒ die ermittelten Wohn-/Nutz- und Bruttogrundflächen sind Zirkamaße; die Flächen wurden anhand der Liegenschaftskarte neu berechnet; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Fach- und Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig; Keller-, Erd-, 1. Ober-, Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden
Fundamente:	Naturstein, Stahlbeton
Umfassungswände:	überwiegend 14 cm Fachwerk mit 10 cm Wärmedämm- verbundsystem
Innenwände:	14 cm Fachwerk
Geschossdecken:	Strahlträgerdecke über Kellergeschoss; sonst Holzbalkendecken
Treppen:	zentral gelegenes Treppenhaus mit geschlossener gerader Holztreppe mit Zwischenpodest
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster neueren Baujahres
Dachkonstruktion:	2014 Dachstuhl und Tonziegeldeckung aufgrund eines Brandes vollständig erneuert
Dachform:	Satteldach mit beidseitigen großen und kleinen Dachgauben
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leistungs- und Schaltersystem überwiegend in den 1990er Jahren erneuert

Heizung: überwiegend Plattenheizkörper über Gaszentralheizung; ca. nach 2010

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: überwiegend Laminat; Bäder gefliest
Wandbekleidung: geputzt und gestrichen, Bäder und Fliesenspiegel Küchen gefliest, teils mit Paneelen behangen
Deckenbekleidung: geputzt und gestrichen
Türen: holzfurnierte Innentüren mit Holzzargen, teils aus dem Baujahr; erneuerte Kunststoff-Hauseingangstür
sanitäre Einrichtungen: Gemeinschaftsbäder je Geschoss aus ca. Ende der 1990er Jahre; Bad im ausgebauten Spitzboden 2014 aufgrund des Brandes erneuert
Küchenausstattung: Küchenzeilen in technisch einfacher Ausstattung jeweils in den Geschossen
Ausstattung: zeit- und ordnungsgemäßer Ausstattungsstandard mit leichten für studentisches Wohnen oder WG's typischem Verschleiß aufgrund der stetig wechselnden Bewohner

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen: keine
Besonnung/ Belichtung: normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel: keine ersichtlichen, keine bekannt wirtschaftliche
Wertminderungen: keine bekannt energetischer
Gebäudezustand: gut; mit 10 cm Wärmedämmverbundsystem; entspricht dennoch nicht mehr den heutigen hohen Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand: solide, teils restaurierte Rohbaukonstruktion; zeit- und ordnungsgemäßer Ausstattungsstandard mit typischen leichten Verschleißerscheinungen durch studenten- bzw. wohngemeinschaftsähnliches Wohnen
besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale: nur Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Beton befestigte Zuwegung zum Hauseingang; straßenseits mit Gehwegplatten befestigte Fläche; befestigter Mülltonnenstandplatz; sehr geringer Grünflächenanteil; straßenseits mit Stahlzaun und gartenseits teils mit einfachem Bauzaun eingefriedet

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Gotteslager 12 in 37081 Göttingen zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 ermittelt.

Grundbuch Grone	Blatt 5820	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Grone	Flur 5	Flurstück 60/2	Fläche 320 m ²

4.2. Bodenwertermittlung

4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§40 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§40 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichs-

grundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§13 ImmoWertV)

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 13 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2. Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 210,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	320 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 210,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.06.2025	× 1,01	Extrapolation des hier steigenden Bodenrichtwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,98	enge verschachtelte Grundstücksaufteilung
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 207,86 €/m ²	
Fläche (m ²)		320,00	× 1,02	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 212,02 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 212,02 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 212,02 €/m ²	
Fläche			× 320,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 67.846,40 € rd. <u>67.846,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 insgesamt 67.846 €.

4.3. Ertragswertermittlung

4.3.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag.

Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 14 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts

mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grundes und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

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

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.3.2. Ertragswertberechnung

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn-/ Geschäftshaus	Wohnraum EG	108,00		10,98	1.185,84	14.230,08
	Wohnraum OG	108,00		10,98	1.185,84	14.230,08
	Wohnraum DG	101,00		10,98	1.108,98	13.307,76
	Wohnraum Spitzboden	59,00		10,98	647,82	7.773,84
Summe		376,00	-		4.128,48	49.541,76

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	49.541,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 8.422,10 €
jährlicher Reinertrag	= 41.119,66 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,37 % von 67.846,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 3.643,33 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 37.476,33 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,37 % Liegenschaftszinssatz und n = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,934
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 597.147,84 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 67.846,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 664.993,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 664.993,84 €
	rd. 665.000 €

4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die hier erzielbare Miete wurde auf Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke über den einfachen Mietspiegel der Stadt Göttingen für nicht preisgebundenen Wohnraum, über diverse Online-Portale (*Zensus Atlas, MieteAktuell*) und der eigenen Mietpreissammlung ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Im Bewertungsfall wurde der Liegenschaftszinssatz objektspezifisch über die Grundstücksmarktdaten 2025 der Stadt Göttingen mit 5,37 % abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Erst der Reinertrag verschafft dem Eigentümer des Grundstücks die erwartete Verzinsung des Kapitals, das sich im Vermögenswert des Grundstücks (Verkehrswert) ausdrückt. Aus dem Jahresrohertrag sind daher die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien), die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sind die Grundsätze der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zugrunde zu legen.

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Barwertfaktor berücksichtigt.

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Einen maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Verwaltungskosten haben die Größe des zu verwaltenden Objektes, die Anzahl der Mieteinheiten im Objekt und sein Mietvolumen. Je weniger Mieter innerhalb eines Gebäudes zu betreuen sind, desto geringer sind bei gleichem Mietaufkommen die Verwaltungskosten.

- 3 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
(Stand 01.01.2022 – nach jährlicher Anpassung)

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveau der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Instandhaltungskosten sind maßgeblich von der baulichen Beschaffenheit und der Ausstattung eines Gebäudes bzw. der Gestaltung der Außenanlagen abhängig. Gebäude bzw. Außenanlagen mit einer guten Beschaffenheit erfordern einen geringeren Aufwand, eine aufwendige Ausstattung, einen höheren Aufwand als der Durchschnitt und umgekehrt. Die Instandhaltungskosten nehmen mit zunehmendem Gebäudealter bzw. Alter der Außenanlagen zu und streuen in den einzelnen Jahren sehr stark. In einigen Jahren fallen sehr niedrige Kosten an, in anderen sehr hohe. Deshalb ist selbst ein mehrjähriger Durchschnitt der am Wertermittlungsobjekt anfallenden Instandhaltungskosten i. d. R. nicht verwendbar.

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

(Stand 01.01.2022 – nach jährlicher Anpassung)

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

- 4 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung (Stand 01.01.2022 – nach jährlicher Anpassung)

In den Bewertungsmodellen der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) sind bei reiner gewerblicher Nutzung die aufgeführten Regelsätze anzusetzen.

gewerbliche/ geschäftliche Nutzung	Regelsatz (%)	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	3 % v. Rohertrag	49.542	1.486,26 €
Instandhaltungskosten	100 % d. Wohnnutzung (13,20 €/m ² Regelsatz)	376 (Wfl.)	4.963,20 €
Mietausfallwagnis	4 % v. Rohertrag	49.542	1.981,68 €
Summe			8.431,14 €

BWK (%)	17,02
----------------	--------------

Die in der obigen Tabelle ermittelten 8.431,14 € entsprechen 17,02 % des Rohertrages. Somit werden unter Abwägung der Objektbesonderheiten hier seitens des Sachverständigen die hier anzusetzenden Bewirtschaftungskosten zu 17 % des Rohertrages ermittelt.

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist nach wie vor getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 14 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf.

nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert

(= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum markt-konformen Sachwert des Grundstücks.

Die Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren werden aus schadensfreien Objekten abgeleitet.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen markt-angepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.4.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	660,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 17.06.2025 (2010 = 100)	187,2
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	930,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.740,96 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	1.149.033,60 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	1.149.033,60 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	37 Jahre
• prozentual	53,75 %
• Betrag	617.605,56 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	531.428,04 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	531.428,04 €

Gebäudesachwerte insgesamt	531.428,04 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 531.428,04 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 67.846,00 €
vorläufiger Sachwert	= 599.274,04 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 569.310,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 569.310,34 €
	rd. 569.000 €

4.4.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte oder pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Bewertungsliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/ oder schadhaften und/ oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Bewertungsfall sind keine, über die in der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) hinausgehende, kostenanteilmäßig bedeutsame Bauteile zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK; hier 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Bewertungssachverständige über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Die Standardstufe im hiesigen Bewertungsfall wird als noch zeitgemäß eingestuft (Standardstufe 3 für Wohn- und Geschäftshäuser).

Berechnungsbasis

Die Berechnungen der Bruttogrundflächen (BGF) und Nachberechnung der Wohn- und Nutzflächen wurden von mir zusammengestellt. Die Flächen wurden anhand der Liegenschaftskarte neu berechnet. Diese Flächenermittlungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 187,2 für Wohngebäude). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in der Fachliteratur verglichen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des

Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen; hier keine.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es darauf an, ob und inwieweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Wert der Außenanlagen über den Bodenwert hinaus als werterhöhend ansieht.

Hier erfolgt kein gesonderter Wertansatz, da die Außenanlagen im üblichen Umfang in den NHK 2010 enthalten sind.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind Bestandteil der NHK 2010 und weichen beim Bewertungsobjekt nicht von den üblichen Größen ab.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV gehören hierzu bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese können, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ sind im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts zu berücksichtigen (§ 8 (2) ImmoWertV) wenn sie in dem bisherigen Berechnungsgang der Wertermittlungsverfahren noch keine hinreichende Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen. Die Berücksichtigung von Rechten und Belastungen fällt ebenfalls in den Regelungsgehalt des § 8 Abs. 3 ImmoWertV. Im Sachwertverfahren wurden die üblichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Herstellungskosten, der Restnutzungsdauer, der Alterswertminderung und des Sachwertfaktors berücksichtigt. Die nicht im Umfang der Wertermittlung enthaltenen „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden gesondert berücksichtigt; hier keine.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Die Gesamtnutzungsdauer

wird anhand der Modellansätze der ImmoWertV 2021 festgelegt; hier 80 Jahre bei Wohngebäuden.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Im Bewertungsfall erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021; hier 37 Jahre unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 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 Unterhaltungsaufwendungen, 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 bezogene 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 hier keine ins Detail eingehende Bauschadensbegutachtung erfolgen kann (wenn dennoch notwendig, ist dazu die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind; sh. auch unter dem Punkt *besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*.

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwert-ermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungs-faktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach

den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren. Der Sachwertfaktor wurde für den Bewertungsfall aus den Grundstücksmarktdaten 2025 der Stadt Göttingen sowie den Sprengnetter Marktdaten sowie über die Grundstücksmarktbesonderheiten derartiger Objekte abgeleitet; hier 0,95.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ertragswert:	665.000 €
Sachwert:	669.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um ca. 1 %.

4.5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Grundstücke mit der Nutzung des Bewertungsobjektes werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist. Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Göttingen Blatt 5820 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Grone, Flur 5, Flurstück 60/2, Gotteslager 12

wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 mit rd.

665.000 €

in Worten: Sechshundertfünfundsechzigtausend Euro geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 13.08.2025

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

5. Anlagen

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

5.2. Berechnungen Bruttogrund- und Wohn-/ Nutzflächen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse	Bruttogrundfläche
		a	b	a*b	n	a*b*n
Wohn- und Geschäftshaus Gotteslager 12 37081 Göttingen		m	m	m ²		m ²
Nr.	Geschoss					
1.	Kellergeschoss	12,00	12,00	144,00	1	144
2.	Erdgeschoss	12,00	12,00	144,00	1	144
3.	Obergeschoss	12,00	12,00	144,00	1	144
4.	Dachgeschoss	12,00	12,00	144,00	1	144
5.	Spitzboden	7,00	12,00	84,00	1	84
Bruttogrundfläche gesamt						660

Wohn- und Nutzflächen:

	Wohnflächen	Nutzflächen
1.1. <u>Kellergeschoss</u> 144,00 m ² - 25 % (Abzug Wände, Treppe) =		108
1.2. <u>Erdgeschoss</u> 144,00 m ² - 25 % (Abzug Wände, Treppe) =	rd. 108	
1.3. <u>Obergeschoss</u> 144,00 m ² - 25 % (Abzug Wände, Treppe) =	rd. 108	
1.4. <u>Dachgeschoss</u> 144,00 m ² - 30 % (Abzug Wände, Treppe) =	rd. 101	
1.5. <u>Spitzboden</u> 84,00 m ² - 30 % (Abzug Wände, Treppe) =	rd. <u>59</u>	
	Wohnflächen gesamt:	<u><u>376</u></u>
	Nutzflächen gesamt:	<u><u>108</u></u>

5.3. Behördenauskünfte

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

5.4. Fotodokumentation



Bild 1

Luftaufnahmen
der Südost- ...



Bild 2

... und – Nordost-
Ansicht



Bild 3

Außenansicht einer
Pultdachgaube in akkurater
baulicher Ausführung

Bild 4

Vertikalaufnahme der
professionell ausgeführten
Dachdeckung

Bild 5

Küche im bis einschließlich
Spitzboden ausgebautem
Haus

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



Bild 6

Beispiel:
Duschbad im Spitzboden



Bild 7

Treppenhaus mit geschlossener Holz-
treppe und -
Geländer aus dem Baujahr

Bild 8

repräsentative Küche im
Obergeschoss

Bild 9

Gasetagetherme in
Brennwerttechnik

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



Bild 10

Sicherungskasten der
Wohnungselektrik

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

Bild 11

Beispiel Schlafraum

Bild 12

Beispiel Erdgeschossbüro



Bild 13

Gemeinschaftswaschküche
im Kellergeschoss