

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 29/25
des Amtsgerichts Göttingen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Pkw-Doppelgarage
Adresse:	Am Heiligenhäuschen 1 A, 37077 Göttingen
Baujahr:	1975
Wohn-/Nutzflächen:	361 m²
Grundstück:	770 m², Dorfgebiet (MD)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 mit
rd. **442.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten, davon sind 21 Seiten Gutachtentext und 5 Anlagen mit 14 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 4 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	3
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2. Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1. Lage	4
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. Privatrechtliche Situation	6
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8. Nutzung und Vermietungssituation	7
3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	7
3.1. Einfamilienwohnhaus	8
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.1.3. Gebäudekonstruktion	10
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand, Grundstücksmerkmale	12
3.2. Pkw-Doppelgarage	12
3.3. Außenanlagen	12
4. Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1. Grundstücksdaten	13
4.2. Bodenwertermittlung	13
4.3. Sachwertermittlung	14
4.4. Ertragswertermittlung	17
4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	19
5. Verkehrswert	20
6. Anlagen	22
6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	22
6.2. Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen	23
6.3. Bauzeichnungen	26
6.4. Behördenauskünfte	29
6.5. Fotodokumentation	30

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Pkw-Doppelgarage in gestufter, terrassenförmiger Hangbebauung

Objektadresse: Am Heiligenhäuschen 1 A, 37077 Göttingen

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Nikolausberg Blatt 920, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Nikolausberg, Flur 5, Flurstück 368, Gartenland, Am Heiligenhäuschen 1 A, Größe 770 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Göttingen

Auftrag vom: 03.09.2025

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: 16.10.2025

Ortstermin: 16.10.2025

Teilnehmer: Beauftragter der Eigentümer-Firma
und der Sachverständige (Ing.-Büro Schwabe)

Ablauf: die Verfahrensbeteiligten wurden über den anberaumten Ortstermin schriftlich benachrichtigt; der Geschäftsführer (Eigentümer) bestätigte den Ortstermin und schickte einen Beauftragten; zunächst wurden während des Ortstermins das gesamte Wohngebäude und die Garage begutachtet sowie anschließend die aufwendig terrassenförmig angelegten Außenanlagen besichtigt; die Besichtigung wurde seitens des Sachverständigen insgesamt fotodokumentarisch festgehalten

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
- Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte) über die Stadt Göttingen

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

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; sehr 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

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Nikolausberg ist ein nordöstlich gelegener Stadtteil Göttingens mit ca. 6 km Entfernung zur Innenstadt; der Stadtteil befindet sich in Hanglage mit deutlich höherem Geländeniveau als Göttingen in naturnaher Umgebung; gehobene Wohnqualität im Stadtteil mit Kindergärten, Schulen und guter Nahversorgung mit ca. 3.500 Einwohnern; insgesamt überwiegend lockere Einfamilienwohnhaus-Bebauung mit teils hochwertigem, überdurchschnittlich großzügiger Wohnraumgestaltung mit fast dörflichem Wohncharakter

Art der Bebauung/ Nutzungen

in der Straße und im Ortsteil: das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch eine lockere offene Wohnbebauung, teils bedingt durch die insgesamt starke Hanglage als gestufte terrassenförmige Hangbebauung ausgebildet; gegenüber des Bewertungsobjektes befindet sich das Kirchengebäude mit Kirch- und Friedhof

Topografie/

geografische Ausrichtung: ungünstige Topografie mit starker südlicher Hanglage mit nord- und südseitiger Straßenanbindung sowie süd- und ostseitiger Terrassen- und Balkonlage

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil: trapezförmige Grundstücksform; starke Hanglage in südliche Richtung mit einem Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks von ca. fast 10 m

Grundstücksgröße: 770 m²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau: an das Bewertungsobjekt grenzt nordwestseits die schmal asphaltierte Anliegerstraße *Zum Heiligenhäuschen*, die direkt vor dem Bewertungsobjekt als Sackgasse endet und nur als Fußgängerweg weiter verläuft; südseits grenzt die Ortsdurchfahrtsstraße *Ulrideshuser Straße* an das Bewertungsobjekt, diese führt in Verlängerung zum Stadtzentrum Göttingens; beide Straßen sind nur mäßig 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 Nikolausberg Blatt 920, Abtlg. II
nur 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 der Stadt Göttingen vom 16.03.2021 sowie der
Auskunft des Eigentümers ist auf dem Grundstück des
Bewertungsobjektes keine Baulast eingetragen

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen 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 6.4. Behördenauskünfte)

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines
rechtskräftigen Bebauungsplanes

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 Grundrisszeichnungen und der Liegenschaftskarte teils neu berechnet. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung:	reine Wohnnutzung innerhalb der Hauptwohnung und der Einliegerwohnung; gegenwärtig im Untergeschoss ein als Büroraum genutzter Hobbyraum
nachhaltige Mieterträge:	die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltniete wird über den Mietspiegel der Stadt Göttingen und der eigenen Mietpreissammlung abgeleitet und beträgt für den Wohnraum im Erdgeschoss 8,10 €/m ² , für die Einliegerwohnung im Untergeschoss 8,50 €/m ² , für die Büroräume 6,50 €/m ² , für die Pkw-Stellplätze jeweils 20 € im Monat, für die Doppelgarage 90 € im Monat sowie geschätzte Einnahmen von 120,00 € im Monat aus der Photovoltaik-Anlage

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. Einfamilienwohnhaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung in gestufter terrassenförmiger Bauweise mit mindestens fünf unterschiedlich hohen Geschossebenen

Baujahr: 1975

Modernisierungen: Grundmodernisierung Anfang/ Mitte der 2000er Jahre: Fenster/ Terrassenfensterelemente, Türen, Elektrik, Bäder, Garagentor, Dachdeckung mit Photovoltaikanlage (augenscheinlich beurteilt)

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	1,5
Modernisierung der Fenster und Türen	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		5

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: $\text{Alter} / GND * 100\%$

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

daraus ergibt sich:

$$\text{relatives Alter} = \text{Alter} / GND * 100\%$$

$$= 50/80 * 100$$

$$= 62,50 \% (> 35 \%)$$

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

$$RND = 0,6725 * 50^2 / 80 - 1,4578 * 50 + 1,0850 * 80$$

$$RND = 34,93$$

Restnutzungsdauer:

bei einem Gebäudealter von 50 Jahren ergibt sich bei 5 Modernisierungspunkten eine Gebäuderestnutzungsdauer von **35 Jahren**

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine wesentlichen

Außenansicht:

Klinkerfassade; insgesamt gut ansehnliches Erscheinungsbild

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche: 467 m²

Wohn-/ Nutzflächen: Untergeschoss: 178 m²; davon 50 m² Einliegerwohnung (Diele, Wohnen, Schlafen, Kochen, Duschbad); 42 m² Büro mit Duschbad, Terrasse; 86 m² Wirtschaftsräume
Erdgeschoss: 183 m²; Flur, Garderobe, 3 Bäder/ WC, Küche, 5 Wohnräume, 3 Terrassen, ein Balkon

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

Raumgestaltung: ungünstig durch die Hangbebauung, diese führt zu einer gestaffelten Geschossorganisation, die eine klare Orientierung und funktionale Raumabfolge mit langen Fluren und Treppen-Anlagen erschwert; ebenfalls ergeben sich überdimensionale Raumhöhen durch den teils offenen Ausbau bis zum Dachfirst

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Mauerwerkkonstruktion

Geschosse: zweigeschossig; Unter- und Erdgeschoss; Erdgeschoss teils offen bis unter First ausgebaut, sodass sich in diesen Bereichen hohe Raumhöhen ergeben, die in keinem ausgewogenen Verhältnis zur Grundfläche stehen; sonst aufgrund der geringen Dachneigung nicht ausbaufähiges Dachgeschoss

Fundamente: Stahlbeton-Streifenfundamente und Stahlbetonbodenplatte

Umfassungswände: 36,5 cm Mauerwerk einschließlich Vollklinker

Innenwände: 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Treppen: aufgrund der gestuften Baukonstruktion mit den daraus ergebenden mindestens fünf unterschiedlichen Geschossebenen sind zwei Treppenhäuser mit jeweils Stahlbeton-Fertigteiltreppen sowie Einzeltreppen mit jeweils 4 und 5 Steigungen im Wohnzimmer und im Flur vorhanden

Fenster: zweifachverglaste Kunststofffenster, teils bodentiefe großflächige Terrassenelemente; insgesamt vermutlich in den 1990er/2000er Jahren erneuert

Dachkonstruktion:	Sparrenkonstruktion mit erneuerter Tonziegeldeckung; auf einer südlich geneigten Dachfläche sind 35 Photovoltaikmodule installiert, vermutlich aus Anfang der 2000er Jahre
Dachform:	flache Satteldächer teils mit Schleppdach
Balkon/Terrasse:	insgesamt sind vier Terrassen auf höhenmäßig unterschiedlichen Ebenen sowie ein Balkon vorhanden; Terrasse 1 mit ca. 35 m ² und Terrasse 2 mit ca. 12 m ² sind ostseits ausgerichtet, Terrasse 3 mit ca. 28 m ² und der Balkon mit ca. 22 m ² sind südseits ausgerichtet und Terrasse 4 mit 30 m ² ist westseits ausgerichtet

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem vermutlich in den 2000er Jahren erneuert; Photovoltaikanlage mit 35 Modulen auf südseits ausgerichteter Dachfläche installiert
Heizung:	Fußbodenheizung und Plattenheizkörper über Gaszentralheizung älteren Baujahres

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen; in Schlafzimmern teils Laminat
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, teils mit Edelputz und Farbanstrich, Bäder und Küchen teils gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Türen:	holzfurnierte Innentüren und Glastüren mit Holzzargen; überwiegend in den 2000er Jahren erneuert
sanitäre Einrichtungen:	ein Duschbad aus den 1990er Jahren und ein Duschbad aus den 2000er Jahren im Untergeschoss; ein Bad mit Badewanne und Dusche aus den 1980er/1990er Jahren sowie ein weiteres Bad aus den 2000er Jahren im Erdgeschoss
Küchenausstattung:	Kücheninstallation ohne Mobiliar in der Einliegerwohnung sowie Küche in technisch guter Ausstattung im Erdgeschoss
Ausstattung:	teils gehobene Ausstattung mit gutem Modernisierungsstandard aus vermutlich den 2000er Jahren

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	35 Photovoltaikmodule auf südseitiger Dachhälfte
Besonnung/ Belichtung:	gute natürliche Belichtung durch teils bodentiefe großflächige Fensterfronten
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche	
Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer	
Gebäudezustand:	energetisch nachteilig überdimensionale Raumhöhen; dennoch gut, entspricht aber nicht den heutigen hohen Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
Bau- und Unterhaltungs-	
zustand:	grundsolide Rohbaukonstruktion; zeit- und ordnungsgemäßer Ausstattungsstandard mit gutem Modernisierungsstand
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	Abzug wegen versetzter Geschosse und wegen unzeitgemäßer Grundrisse mit jeweils 10 % vom vorläufigen Gebäudesachwert; sonst Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. Pkw-Doppelgarage

angrenzender, gut an das Wohnhaus angepasster Gebäudeteil in massiver Mauerwerk-konstruktion mit Klinkerfassade wie das Wohnhaus sowie Satteldach, welches als Schleppdach in das Wohnhauses übergeht; mit 35 m² Nutzfläche übliche Garagengröße für normal große Pkw mit sehr guten Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor und großzügig gepflasterter Zuwegung über die Straße *Zum Heiligenhäuschen*

3.3. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Gehweg-platten befestigte Zuwegungen und Terrassen; breit gepflasterte Garagenzufahrt und zwei gepflasterte Pkw-Stellflächen; mit Natursteinen massiv gemauerte Stützwände zwecks Abfangen der unterschiedlich hohen Ebenen; Außentreppen mit Granitstufen; achteckiges Holzgarten-häuschen; Einfriedungen aus massiven Natursteinwänden und Stahlmattenzaun

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück Am Heiligenhäuschen 1 A in 37077 Göttingen zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 ermittelt.

Grundbuch <i>Nikolausberg</i>	Blatt 920	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Nikolausberg</i>	Flur 5	Flurstück 368	Fläche 770 m ²

4.2. Bodenwertermittlung (§§ 13, 14, 40 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung dient der Bestimmung des Bodenwertes eines unbebauten Grundstücks, der auch bei bebauten Grundstücken gesondert auszuweisen ist. Der Wert wird in der Regel aus Vergleichskaufpreisen oder aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) abgeleitet. Dabei sind Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand sowie der Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. In der Praxis wird häufig der Bodenrichtwert herangezogen und an objektspezifische Merkmale (z. B. GFZ, Grundstückszuschnitt, Erschließung) angepasst.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 145,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.10.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	770 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 145,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 145,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	16.10.2025	× 1,03	Extrapolation des steigenden Bodenwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,90	Abzug wegen starker Hanglage
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 134,42 €/m ²	
Fläche (m ²)	500,00	770,00	× 0,92	weniger kompakte bauliche Grund- stücksauslastung
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 123,66 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 123,66 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 123,66 €/m ²	
Fläche	× 770,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 95.218,20 € rd. 95.218,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 insgesamt 95.218 €.

4.3. Sachwertermittlung (§§ 35-39 ImmowertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren dient der Wertermittlung von Grundstücken, die nicht überwiegend der Ertragsgenerierung dienen (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser). Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie den Herstellungskosten der baulichen Anlagen abzüglich der Alterswertminderung zusammen. Anschließend erfolgt eine Marktanpassung über den Sachwertfaktor. In der Praxis wird hierfür auf Normalherstellungskosten (NHK) und Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse zurückgegriffen.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	467,00 m²
Baupreisindex (BPI) 16.10.2025 (2010 = 100)	188,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	804,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.517,15 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	708.509,05 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	708.509,05 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
• prozentual	56,25 %
• Betrag	398.536,34 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	309.972,71 €
• besondere Bauteile	4.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	313.972,71 €

Gebäudesachwerte insgesamt	313.972,71 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 11.500,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 325.472,71 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 95.218,00 €
vorläufiger Sachwert	= 420.690,71 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,20
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 504.828,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 62.794,54 €
(marktangepasster) Sachwert	= 442.034,31 €
	rd. 442.000 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Dies sind wertbeeinflussende Merkmale, die vom Üblichen abweichen. Beispiele sind Baumängel, Bauschäden, außergewöhnliche Grundrisse, Altlasten oder besondere Erträge. Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-62.794,54 €
- Abzug wegen unzeitgemäßer Grundrisse mit 10 % vom vorläufigen Gebäudesachwert - Abzug wegen versetzter Geschosse mit 10 % vom vorläufigen Sachwert in Summe: 20,00 % von 313.972,71 €	
Summe	-62.794,54 €

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen umfassen bauliche und gärtnerische Anlagen, die nicht unmittelbar zum Gebäude gehören, aber mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen z. B. Garagen, Wege, Zäune, Terrassen und Gartenanlagen. Sie tragen im Sachwertverfahren als eigener Wertbestandteil (hier in den NHK enthalten) zum Gesamtsachwert bei.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Gartenhäuschen	2.000,00 €
befestigte Flächen (Terrassen), Treppenanlagen	6.000,00 €
Naturstein-Stützwände	3.500,00 €
Summe	11.500,00 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden, hier Photovoltaikanlage.

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Photovoltaik- Anlage (35 Module)	-	4.000,00 €
Summe		4.000,00 €

Normalherstellungskosten (NHK) (§ 36 ImmoWertV)

Die NHK sind standardisierte Baukosten je m² Bruttogrundfläche, die auf ein bestimmtes Basisjahr (2010) indexiert sind. Sie berücksichtigen Baukonstruktionen, Ausstattungen und übliche Bau-nebenkosten. In der Praxis werden sie aus den NHK-Tabellen der ImmoWertV herangezogen und mittels Baupreisindex auf den Stichtag fortgeschrieben.

Besondere Einrichtungen (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Hierunter fallen werterhöhende Einrichtungen, die nicht Bestandteil der üblichen NHK sind, wie z. B. Schwimmbäder, Saunen oder Fahrstühle. Sie sind im Sachwertverfahren zusätzlich anzusetzen. In der Praxis erfolgt die Bewertung anhand vergleichbarer Kostenansätze oder Erfahrungswerten; hier keine.

Baunebenkosten

Dies sind Kosten, die zusätzlich zu den eigentlichen Baukosten anfallen, wie Planung, Genehmigung, Bauleitung, Finanzierungskosten. Sie sind regelmäßig in den NHK enthalten. In der Praxis wird ein prozentualer Zuschlag auf die Baukosten angesetzt, sofern sie nicht bereits, wie hier, in den NHK berücksichtigt sind.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung berücksichtigt den Wertverlust durch Alter und Abnutzung. Sie wird in der Regel linear in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) berechnet. Modernisierungen können die RND verlängern und die Alterswertminderung reduzieren.

Gesamtnutzungsdauer (GND) (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die GND ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes unter Annahme ordnungsgemäßer Instandhaltung. Sie wird objekttypisch vorgegeben (z. B. 80 Jahre bei Wohngebäuden). In der Praxis orientiert man sich an den ImmoWertV-Tabellen und Erfahrungswerten der Gutachterausschüsse; hier 80 Jahre.

Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die RND gibt die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Unterhaltung an. Sie ergibt sich aus der Differenz von GND und dem Alter des Gebäudes, ggf. angepasst durch Modernisierungen. Sie ist maßgeblich für die Berechnung der Alterswertminderung; hier 35 Jahre (unter Berücksichtigung von Modernisierungen).

Baumängel / Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst oder Bauordnungsvorschriften, Bauschäden sind konkrete Beeinträchtigungen der Bausubstanz oder Gebrauchstauglichkeit. Beide wirken sich wertmindernd aus und sind bei der Ermittlung besonderer objektspezifischer Merkmale zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Sachwertfaktor stellt das Verhältnis von Kaufpreisen zu vorläufigen Sachwerten vergleichbarer Objekte dar. Er dient der Marktanpassung des rechnerischen Sachwertes. Gutachterausschüsse leiten ihn aus der Kaufpreissammlung ab. In der Praxis wird ohne marktgerechten Sachwertfaktor häufig ein nicht marktkonformer Wert ermittelt; hier 1,20.

4.4. Ertragswertermittlung (§§ 27-34 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren bildet den Wert eines Grundstücks aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen ab und wird vor allem bei Renditeobjekten (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke) angewendet. Ausgangspunkt ist der Reinertrag, der sich aus den marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten, Pachten) abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Gebäudeertragswert wird anschließend mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert und mit dem Bodenwert kombiniert. In der Praxis ist die marktgerechte Ableitung von Mieten und Liegenschaftszinssatz entscheidend.

Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Büro UG	42,00		6,50	273,00	3.276,00
	Einliegerwohnung UG	50,00		8,50	425,00	5.100,00
	Wohnung EG	183,00		8,10	1.482,30	17.787,60
	Doppelgarage		1,00	90,00	90,00	1.080,00
	Pkw-Stellflächen		2,00	20,00	40,00	480,00
	Photovoltaik-Anlage		-	-	120,00	1.440,00
Summe		275,00	3,00		2.430,30	29.163,60

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	29.163,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.832,72 €
jährlicher Reinertrag	= 23.330,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 95.218,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.046,98 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 20.283,90 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,873
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 423.385,84 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 95.218,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 518.603,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 62.794,54 €
Ertragswert	= 455.809,30 €
rd.	456.000 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ist die Summe aller marktüblich erzielbaren Einnahmen aus der Nutzung eines Grundstücks (z. B. Mieten, Pachten) vor Abzug der Bewirtschaftungskosten. Er bildet die Ausgangsbasis für die Berechnung des Reinertrags. In der Praxis wird er anhand von ortsüblichen Vergleichsmieten oder vertraglich vereinbarten Entgelten ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Ertragswertverfahren abgeleitet wird. Er wird aus den Kaufpreisen und den erzielten Reinerträgen vergleichbarer Objekte ermittelt. Er bildet somit die Renditeanforderung des Marktes ab und stellt einen zentralen Marktanpassungsfaktor dar. In der Praxis veröffentlichen Gutachterausschüsse regelmäßig geeignete Liegenschaftszinssätze; hier 3,20 %.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

siehe unter Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Dies sind die laufenden, nicht auf Mieter umlegbaren Kosten für die Bewirtschaftung einer Immobilie. Dazu zählen insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten sowie das Risiko von Mietausfällen. Sie mindern den Rohertrag und werden im Ertragswertverfahren vom Rohertrag abgezogen.

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.

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.

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.

Wohnnutzung	Regelsatz	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	359 € Wohnung	2	718
	47 € Garage/ Stellplatz	4	184
Instandhaltungskosten	14,00 €/m² Wohnfläche	275	3.850
	106 € Garage/ Stellplatz	4	416
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	29.164	583
Summe			5.751
BWK (%)			19,72

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert: 442.000 €

Ertragswert: 456.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um ca. 3 %.

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.

Bei Grundstücken mit der Nutzung des Bewertungsobjektes steht die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten).

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Plausibilitätsgetreu sind auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungstichtag ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Er ist der zentrale Zielwert aller Wertermittlungsverfahren. In der Praxis stellt er den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der zwischen einem sachkundigen Käufer und Verkäufer erzielt werden könnte.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Nikolausberg Blatt 920
eingetragenen Grundstücks Gemarkung Nikolausberg, Flur 5, Flurstück 368, Am Heiligen-
häuschen 1 A

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 mit rd.

442.000 €

in Worten: Vierhundertzweiundvierzigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 27.11.2025

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

6. Anlagen

6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

(ohne Maßstab)

6.2. Berechnungen Bruttogrund- und Wohn-/ Nutzflächen

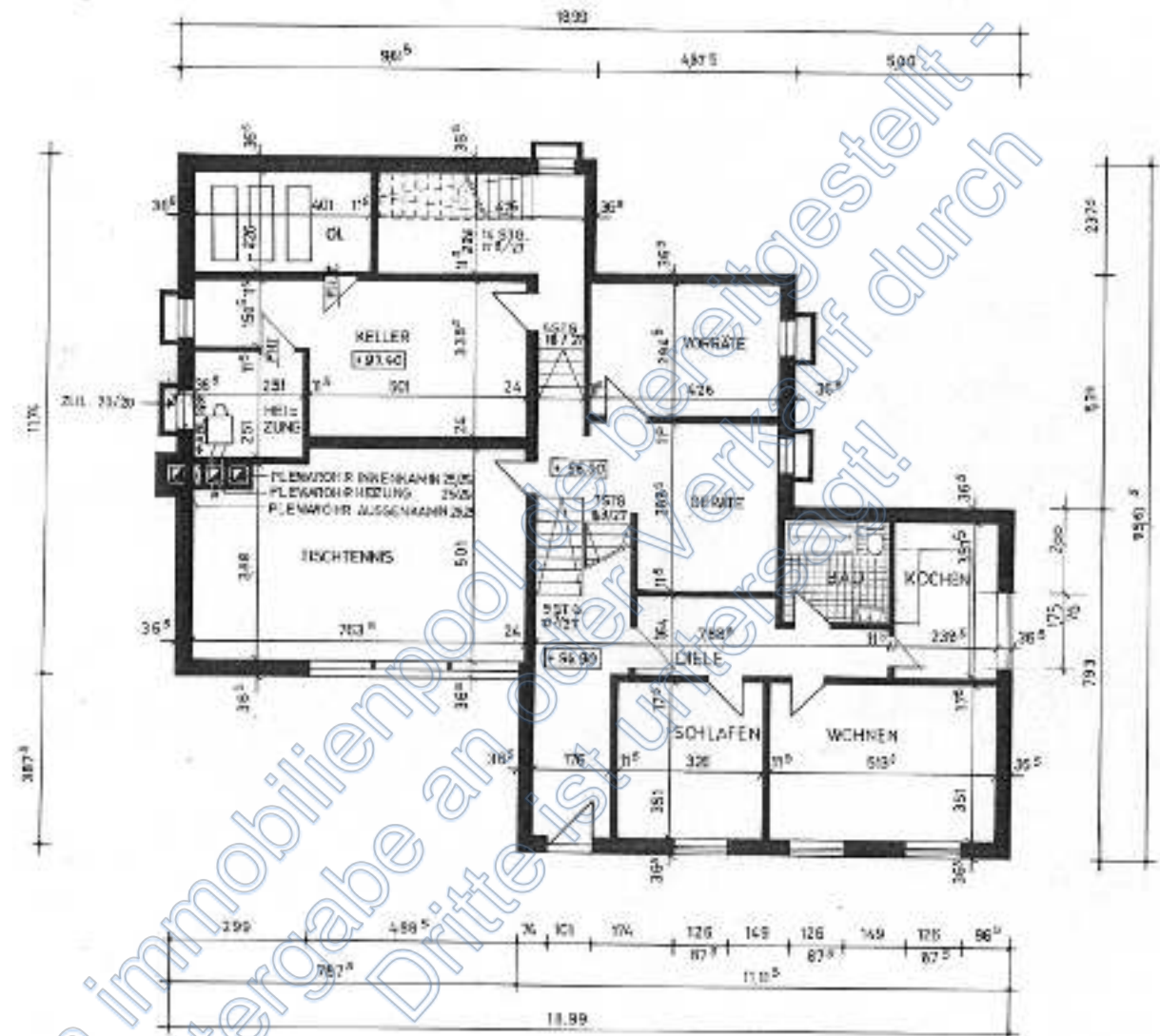
Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse	Bruttogrundfläche
		a	b	a*b	n	a*b*n
Einfamilienwohnhaus Am Heiligenhäuschen 1 a 37077 Göttingen		m	m	m²		m²
Nr.	Geschoss					
1.	Untergeschoss	5,00 6,12 7,88 1,74	7,93 13,24 11,24 2,38	39,65 80,96 88,52 4,13 213,26	1	213
2.	Erdgeschoss Garage	5,00 6,12 7,88 1,74 6,24	7,93 13,24 11,24 2,38 6,49	39,65 80,96 88,52 4,13 40,50 253,76	1	254
3.	Dachgeschoss insgesamt nur Kriechböden					
Bruttogrundfläche						467

Wohnflächen

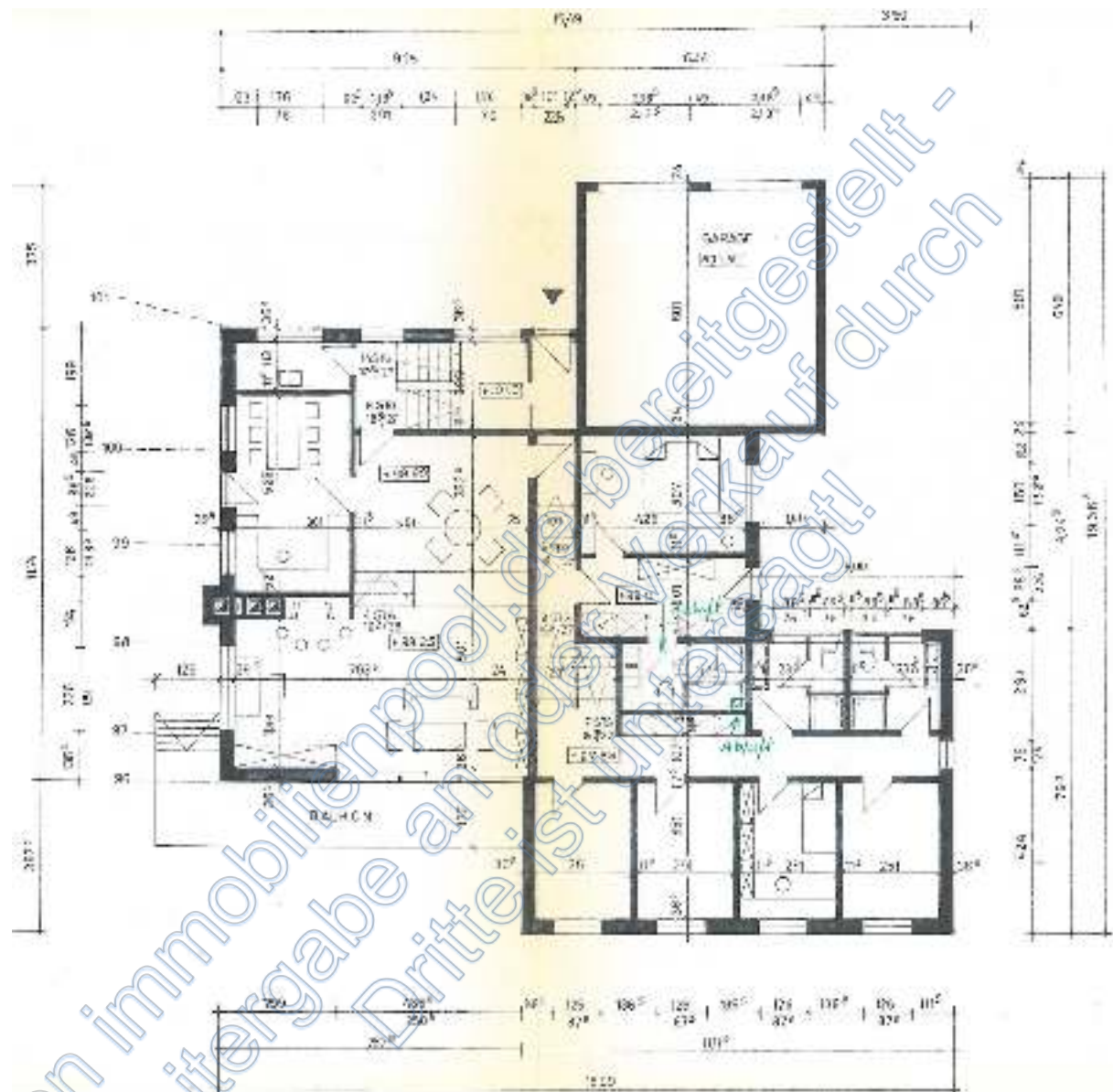
Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Abzugsfläche			Gesamtfläche
		a	b	a*b	a	b	a*b	
Zweifamilienwohnhaus Am Heiligenhäuschen 1 a 37077 Göttingen		m	m	m²	m	m	m²	m²
Raumbezeichnung								
1. Untergeschoss 1.1. <u>Einliegerwohnung</u>	Diele	3,14	1,64	5,14				7,99
		1,14	2,51	2,85				
	Wohnen	5,14	3,51	18,02				18,02
	Schlafen	3,26	3,51	11,44				11,44
	Kochen	2,39	3,52	8,38				8,38
	Duschbad	2,26	2,39	5,39				5,39
	gesamt							51,23
	abz. 3 % Putz							1,54
Summe rd.								50
1.2. <u>Büro</u>	Tischtennis	7,64	5,01	38,25	0,50	1,00	0,50	37,75
	Duschbad	3,25	1,70	5,53				5,53
	gesamt							43,28
abz. 3 % Putz								1,30
zzgl. Terrasse 3 zu 1/4		8,00	3,50	28,00				7,00
Summe rd.								42
1.3. <u>Wirtschaftsräume</u>	Flur	1,76	3,69	6,49				32,04
		2,01	5,64	11,34				
		1,01	3,43	3,46				
		4,76	2,26	10,76				
	Geräte	3,25	2,07	6,73				6,73
	Vorräte	4,26	2,95	12,55				12,55
	Keller + Heizung	7,64	5,01	38,25				38,25
	Öltanks	4,01	2,26	9,06				9,06
	gesamt							98,63
	abz. 3 % Putz							2,96
abz. 10 % Verkehrsfläche								9,57
Summe rd.								86

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Abzugsfläche			Gesamtfläche
		a	b	a*b	a	b	a*b	
Zweifamilienwohnhaus Am Heiligenhäuschen 1 a 37077 Göttingen		m	m	m²	m	m	m²	m²
	Raumbezeichnung							
2.	Erdgeschoss							
2.1.	<u>Hauptwohnung</u>							
	Windfang	1,01	2,26	2,28				2,28
	Flur	4,51	2,26	10,19				32,20
		1,01	5,31	5,36				
		2,01	2,95	5,92				
		3,26	1,64	5,35				
		5,00	1,08	5,38				
	Gäste-WC	3,01	1,13	3,40				3,40
	Küche	3,01	5,26	15,83				15,83
	Wohnen	4,51	4,25	19,14				52,66
		7,64	4,39	33,52				
	Schlafen	4,26	3,07	13,08				13,08
	Garderobe	4,26	2,01	8,56				8,56
	Bad	3,26	1,76	5,74				5,74
	Bad (neu)	4,89	2,33	11,36				11,36
	Schlafen	2,51	3,51	8,81				8,81
	Schlafen	2,51	3,51	8,81				8,81
	Schlafen	5,14	3,51	18,02				18,02
	gesamt							180,76
	abz. 3 % Putz							5,42
	abz. 10 % Verkehrsfläche							17,53
	zzgl. Terrasse 1 zu 1/4	7,00	5,00	35,00				8,75
	zzgl. Terrasse 2 zu 1/4	3,00	4,00	12,00				3,00
	zzgl. Terrasse 4 zu 1/4	5,00	4,00	20,00				7,50
		2,00	5,00	10,00				
	zzgl. Balkon zu 1/4	10,00	1,75	17,50				5,55
		3,75	1,25	4,69				
	Summe rd.							183
2.2.	<u>Pkw-Doppelgarage</u>	5,76	6,01	34,62				34,62

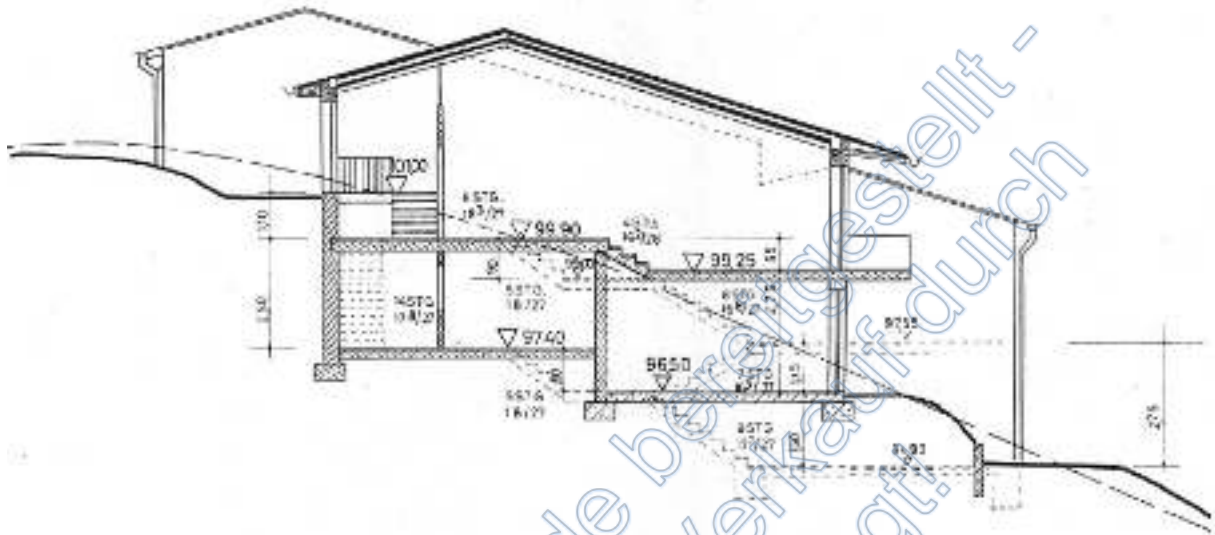
6.3. Bauzeichnungen (ohne Maßstab)



Untergeschoss



Erdgeschoss



Schnitt



Ostansicht

6.4. Behördenauskünfte

Baulastenauskunft

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

6.5. Fotodokumentation



Bild 1

Luftaufnahmen von der Nordseite mit Eingangsbereich, Zufahrt Doppelgarage und Pkw-Stellplätzen ...



Bild 2

... der Südansicht mit den Terrassen 1 und 2 sowie links 3 und 4, dem Balkon und weiteren Gartenflächen ...



Bild 3

... sowie von der angrenzenden weiteren südwestlichen Umgebung mit der *Ulrichshuser Straße* als Anbindung zum Stadtzentrum Göttingens



Bild 4

zweites, südliches
Treppenhaus mit versetzter
Geschossebene ...



Bild 5

... sowie überlanger
Innenflur belegen die
unübliche Grundriss-
gestaltung



Bild 6

Wohnraum mit bis zu 4 m
lichter Höhe

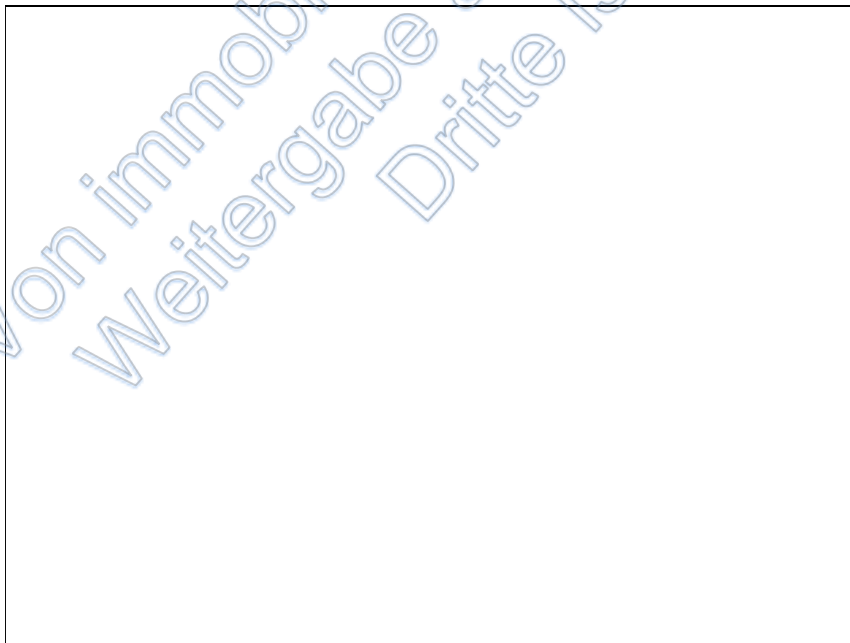


Bild 7

Büro mit großflächiger
Fensterfront im Unter-
geschoss



Bild 8

Balkon mit Blick zum
Stadtzentrum ins Leinetal

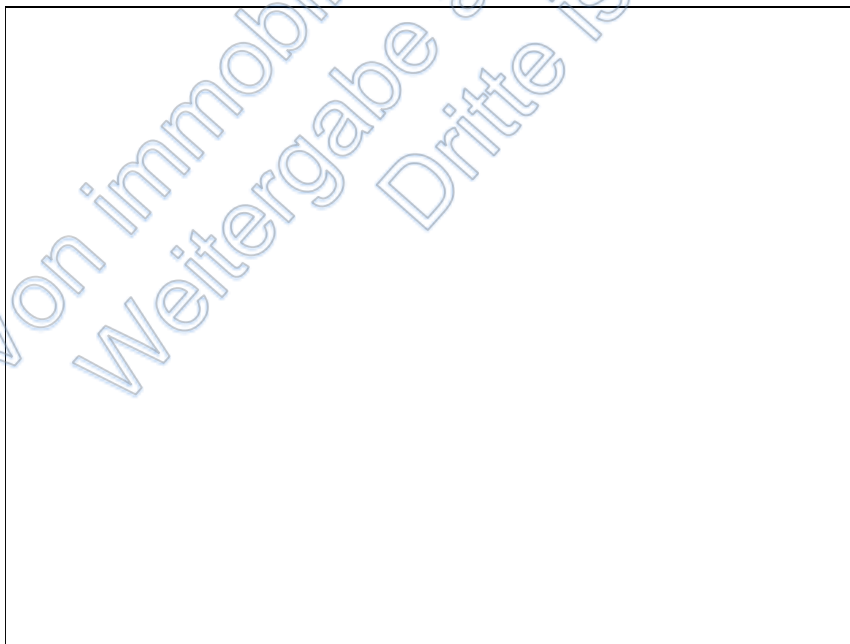


Bild 9

Küche der Hauptwohnung
im Erdgeschoss



Bild 10

Bad im Erdgeschoss in
gehobener Ausstattung



Bild 11

Ostwand im Untergeschoss
mit lokalem Feuchtigkeits-
befall mit Dunkelfärbung
und Putzablösungen ggf.
durch undichte Regen-
wasserableitung



Bild 12

Gaszentralheizung mit
Warmwasserboiler

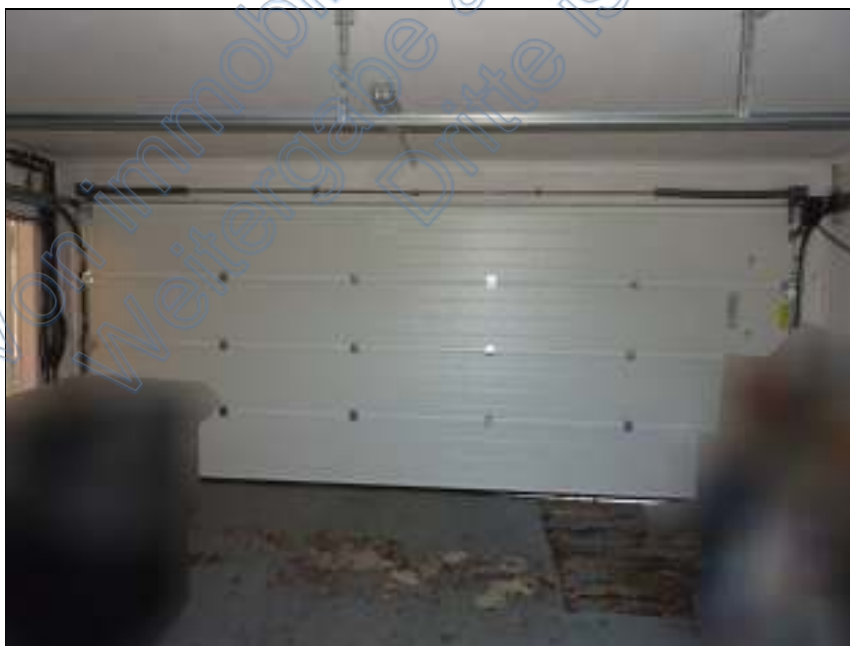


Bild 13

Doppelgarage an der
nordöstlichen Grundstücks-
ecke