

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 zur Aufhebung der Gemeinschaft
des Amtsgerichts Göttingen (75 K 38/25)
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Wohnungseigentum mit einem Kellerraum
Adresse:	Angerstraße 1, 37073 Göttingen
Baujahr:	1978
Wohnfläche:	25 m ²
Grundstück:	3.757 m ² (anteilig: 38 m ²)



Der **Verkehrswert** für das Wohnungseigentum wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025
mit rd. **64.000 €** ermittelt.

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 27 Seiten, davon sind 20 Seiten Gutachtentext und 4 Anlagen mit 7 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	4
3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	7
4. Ermittlung des Verkehrswerts	12
5. Verkehrswert	19
6. Anlagen	20

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

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum verbunden mit Sondereigentum an der im Hause Angerstraße 1 im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. C-II/1 mit einem Kellerraum

Objektadresse: Angerstraße 1, 37073 Göttingen

Grundbuch-/ Katasterangaben: Wohnungsgrundbuch von Göttingen Blatt 140000, laufende Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Wohnungseigentum mit 10/1000 Miteigentumsanteil, Gemarkung Göttingen, Flur 17, Flurstück 95, Hof- und Gebäudefläche, Angerstraße 1, 2, Größe 3.757 m², verbunden mit Sondereigentum an der im Hause Angerstraße 1 im 2. Obergeschoss gelegenen im Aufteilungsplan näher mit Nr. C-II/1 bezeichneten Wohnung mit 1 Kellerraum

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Göttingen

Auftrag vom: 15.10.2025

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

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 20.11.2025

Ortstermin: 20.11.2025

Teilnehmer: die Mieterin und der Sachverständige

Ablauf: die Eigentümer wurden zum Ortstermin eingeladen, die Eigentümerin stimmte diesen mit der Mieterin ab, sodass am 20.11.2025 der Ortstermin mit Innenbesichtigung stattfinden konnte; hiernach erfolgte die Besichtigung der gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie der Außenbereiche; die örtlichen Feststellungen wurden schriftlich und 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
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplan über das Grundbuchamt Göttingen

2. Grundstücksbeschreibung

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; 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:

südwestlicher Randbereich zum Innenstadt- Kerngebiet als allgemeines Wohngebiet mit Übergang zum innenstadtnahen Mischgebiet

Art der Bebauung/ Nutzungen

in der Straße und im Ortsteil: innerhalb eines belebten Wohngebietes mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise im typischen Innenstadtbereich

Topografie

geografische Ausrichtung: günstige Grundstücksausrichtung mit westseitiger Wohnungslage

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil: trapezförmige Grundstücksform mit Y-formatiger aufgelockerter Gebäudegrundform mit ebenem Geländeniveau

Grundstücksgröße: 3.757 m², anteilig 38 m²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau: das Straßenumfeld ist durch Anliegerverkehr geprägt, die Erschließung erfolgt über die zweispurig ausgebaute Ortsstraße *Angerstraße*; die Straße ist Teil des innerstädtischen Verkehrsnetzes und wird auch im Bewohnerparken- Gebiet berücksichtigt

Versorgungsleitungen und

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit

augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: Wohnungsbuch von Göttingen Blatt 14000, Abtlg. II, betreffend ; lfd. Nr. 1: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstation, unterirdische elektrische Leitungen) sowie Zwangsversteigerung

⇒ *hier nicht wertrelevant*

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 24.10.2025 sind für das
Bewertungsgrundstück weder Baulasten noch Begünstigungen
im Baulastenverzeichnis eingetragen

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach
Ansicht des Sachverständigen

Denkmalschutz: anhand der Historie des Bewertungsobjektes handelt es sich um
kein Kulturdenkmal

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des rechtskräftigen
Bebauungsplanes Nr. 69 „Lohmühlenweg“ v. 06.07.1976

Satzungen: Gestaltungssatzung Innenstadt v. 15.10.1985

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: erschließungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Die Wohnflächen wurden aus der Teilungserklärung entnommen und über den Aufteilungsplan
und dem Maßen vor Ort auf Plausibilität überprüft.

2.8. derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: reine Wohnnutzung im Wohnungseigentum als 1-Zimmer-
Appartement

nachhaltige Mieterträge: die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltniete wird über den einfachen Mietspiegel der Stadt Göttingen, die eigene Mietpreissammlung sowie über tatsächliche Miete abgeleitet und beträgt für den gesamten Wohnraum 11,60 €/m², was dem tatsächlichem Mietzins entspricht

2.9. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Hauszuwegungen und Tiefgaragenzufahrt; einfache Rasenflächen, keine Einfriedungen

3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1. Vorbemerkungen

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.

3.2. Gebäudebeschreibung

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Mehrfamilienwohnhaus Nr. 1, eines 1977 gebauten fünfgeschossigen Mehrfamilienwohnkomplexes, bestehend aus zwei sogenannten Wohnblöcken.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss. Sie ist als 1-Zimmer-Appartement mit 25 m² Wohnfläche üblich groß. Zum Wohnungseigentum gehört ein üblich großer Kellerraum im Kellergeschoss des Wohnhauses.

Nutzung/Alter:

derzeitige Nutzung: Wohnkomplex mit zwei unterkellerten fünfgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 83 Eigentumswohnungen, verteilt auf sechs Hauseingänge

Baujahr: 1977

Modernisierungen: Kunststofffenster, Wohnungseingangstür, Fußböden, Bad (außer Wandfliesen), Hauselektrik Zählerkästen zwischen 2005 und 2010

Gesamtnutzungsdauer: GND = 80 Jahre

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen erfolgt über die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades, hier:

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

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	0,6726	1,4578	1,0650	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: $\text{relatives Alter} = 48/80 * 100\%$
 $= 60,00\%$

$$\text{RND} = 0,73 * 48^2 / 80 - 1,577 * 48 + 1,1133 * 80$$

$$\text{RND} = 34,39$$

Restnutzungsdauer: bei einem Gebäudealter von über 48 Jahren ergibt sich bei 4 Modernisierungspunkten eine Gebäuderestnutzungsdauer von **34 Jahren**

Rohbau:

Konstruktionsart: Mauerwerk- und Stahlbetonbauweise

Geschosse: fünfgeschossig, Keller-, Erd-, 1., 2., 3. Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Fundamente:	Stahlbeton
Außenwände:	30 cm Mauerwerk <u>ohne</u> Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	24 cm Mauerwerk; 11,5 cm Mauerwerk und 10 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	geschlossenes Treppenhaus mit geraden Stahlbetontreppenläufen mit Zwischenpodesten und Kunststeinbelag (kein Personenfahrstuhl vorhanden)
Balkon:	Loggien bei den größeren Wohneinheit vorhanden, beim Bewertungsobjekt nicht
Dachkonstruktion:	übliche Holzkonstruktion mit Betonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach mit Satteldachgauben

Erschließung/ Ausbau:

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	hauptsächlich noch aus dem Baujahr
Heizung:	Flachheizkörper hauptsächlich aus dem Baujahr über Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Ausstattungsstandard:	überwiegend noch aus dem Baujahr 1977
Fenster:	zweifach verglaste Kunststofffenster aus etwa 2010 im Treppenhaus noch Glasbausteine aus dem Baujahr
Türen:	Kunststoff- Wohnungseingangstür (~ 2010), Zimmertüren mit Stahlzargen aus dem Baujahr; Kunststoff- Hauseingangstür (~2010), einfache Holzlatten- Türen zu den Kellerräumen
gemeinschaftliche Einrichtungen:	Wasch- und Trockenräume im Kellergeschoss
Fassade:	Strukturputz mit gelbem Anstrich, grauer Sockelglattputz; insgesamt ansehnliches Erscheinungsbild

energetischer Gebäude-

<u>zustand:</u>	mäßig; entspricht nicht heutigen hohen Anforderungen, ohne Wärmedämmverbundsystem, dem Baujahr entsprechend; genügt nicht den heutigen hohen Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG); (Gültigkeit des Energieausweises von 2008 war 2018 abgelaufen)
-----------------	---

Schäden/Besonderheiten:

Bau- und Unterhaltungs-

zustand: solide Rohbaubsubstanz; Treppenhaus, Eingangsbereich und gemeinschaftliche Einrichtungen in ordnungs- und noch zeitgemäßen Zustand

Besonderheiten: keine wertmaßgeblichen

3.3. Wohnungsbeschreibung

Wohnungstyp: 1-Zimmer-Wohnung mit integrierter Küchenzeile, Duschbad und Flur sowie einem Kellerraum

Lage der Wohnung

im Haus: im 2. Obergeschoss, am Ende des Laubengangs, links

Wohnfläche: 25 m²

Raumhöhe/ Grundriss-

Gestaltung/ Raumaufteilung: lichte Raumhöhe ca. 2,55 m; funktionelle Grundrissgestaltung

Besonnung/ Belichtung: normal, Eckfenster zur Nord- und Westseite

sanitäre Einrichtungen: Duschbad insgesamt modernisiert in ~ 2005 (außer Wandfliesen)

Küche: Miniküche (Kühlschrank-Spüle-Herd-Kombination) in normaler Ausstattung

Ausstattung insgesamt: noch zeitgemäß

Zubehör: keins

Kellerraum: ca. 4 m², Betonfußboden

Bauschäden/ Baumängel: nicht bekannt

wirtschaftliche

Wertminderungen: nicht bekannt

energetischer

Gebäudezustand: mäßig, adäquat dem gesamten energetischen Gebäudezustand

Bau- und Unterhaltungs-

zustand: solide massive Rohbaukonstruktion; nach dem äußeren Anschein zu urteilen, herrscht anfänglicher Modernisierungstau

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: keine

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück Angerstraße 1 in 37073 Göttingen und im speziellen für das Wohnungseigentum C-II/1 mit Kellerraum im 2. OG ermittelt.

Wohnungsgrundbuch Göttingen	Blatt 140000	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Göttingen	Flur 17	Flurstück 95, Hof- und Gebäudefläche Angerstraße 1, 2	Fläche 3.757 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 (mittlere Lage) 390,00 €/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
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,40
Anzahl der Vollgeschosse	=	IV

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.11.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,40
Anzahl der Vollgeschosse	=	IV
Grundstücksfläche (anteilig)	=	38,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 390,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 390,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	20.11.2025	× 1,03	Extrapolation des steigenden Bodenwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	sehr gute Lage	× 1,02	gute geografische Ausrichtung der Wohnung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 409,73 €/m ²	
GFZ	1,40	1,40	× 1,00	
Fläche (m ²)		38,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	IV	IV	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 409,73 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 409,73 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 409,73 €/m ²	
Fläche	× 38,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 15.569,74 € rd. 15.570,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 insgesamt 15.570,00 €.

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	ETW im Mehrfamilienwohnhaus
Berechnungsbasis	
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	25,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 20.11.2025 (2010 = 100)	188,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.835,00 €/m ²
• NHK am Wertermittlungstichtag	3.462,65 €/m ²
Herstellungskosten	
• Normgebäude	86.566,25 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	86.566,25 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	34 Jahre
• prozentual	57,50 %
• Betrag	49.775,59 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	36.790,66 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	36.790,66 €

Gebäudesachwerte insgesamt	36.790,66 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 36.790,66 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 15.570,00 €
vorläufiger Sachwert	= 52.360,66 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,20
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 62.832,79 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	62.832,79 €
	rd.	63.000 €

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 (z. B. aus Photovoltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen (gleichfalls im Sachwertverfahren); hier keine.

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.

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 (wie hier), Wege, Zäune, Terrassen und Gartenanlagen. Sie tragen im Sachwertverfahren als eigener Wertbestandteil (hier in den NHK enthalten) zum Gesamtsachwert bei.

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 ordnungs-gemäßer 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 ordnungs-gemäßer 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 34 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; hier keine.

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 (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
ETW im Mehr- familienwohnhaus	Wohnung 2. OG	25,00		11,60	290,00	3.480,00
Summe		25,00	-		290,00	3.480,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.480,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 835,20 €
jährlicher Reinertrag	= 2.644,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,80 % von 15.570,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 435,96 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.208,84 €

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,80\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 34$ Jahren Restnutzungsdauer	×	21,748
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	48.037,85 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.570,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	63.607,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert	=	63.607,85 €
	rd.	64.000 €

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

siehe unter Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

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 2,80 %.

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	429 € Wohnung	1	429
	47 € Garage/ Stellplatz	0	0
Instandhaltungskosten	14,00 €/m ² Wohnfläche	25	350
	106 € Garage/ Stellplatz	0	0
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	3.480	70
Summe			849
BWK (%)			24,39 rd. 24

Die in der obigen Tabelle ermittelten 849 € entsprechen ca. 24,39 % des Rohertrages. Unter Abwägung der Objektbesonderheiten werden hier seitens des Sachverständigen die hier anzusetzenden Bewirtschaftungskosten zusammenfassend zu 24,0 % des Rohertrages gerundet ermittelt.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert: 63.000 €

Ertragswert: 64.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um ca. 1.000 €.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 6 ImmoWertV 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 üblicherweise 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.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungsstichtag 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 sächkundigen Käufer und Verkäufer erzielt werden könnte.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Wohnungsgrundbuch von Göttingen Blatt 140000 eingetragene Wohnungseigentum mit 10/1000 Miteigentumsanteil, Gemarkung Göttingen, Flur 17, Flurstück 95, Hof- und Gebäudefläche, Angerstraße 1, 2, Größe 3.757 m², verbunden mit Sondereigentum an der im Hause Angerstraße 1 im 2. Obergeschoss gelegenen im Aufteilungsplan näher mit Nr. C-II/1 bezeichneten Wohnung mit 1 Kellerraum

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 mit rd.

64.000 €

in Worten: Vierundsechzigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 30.01.2026

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

6. Anlagen

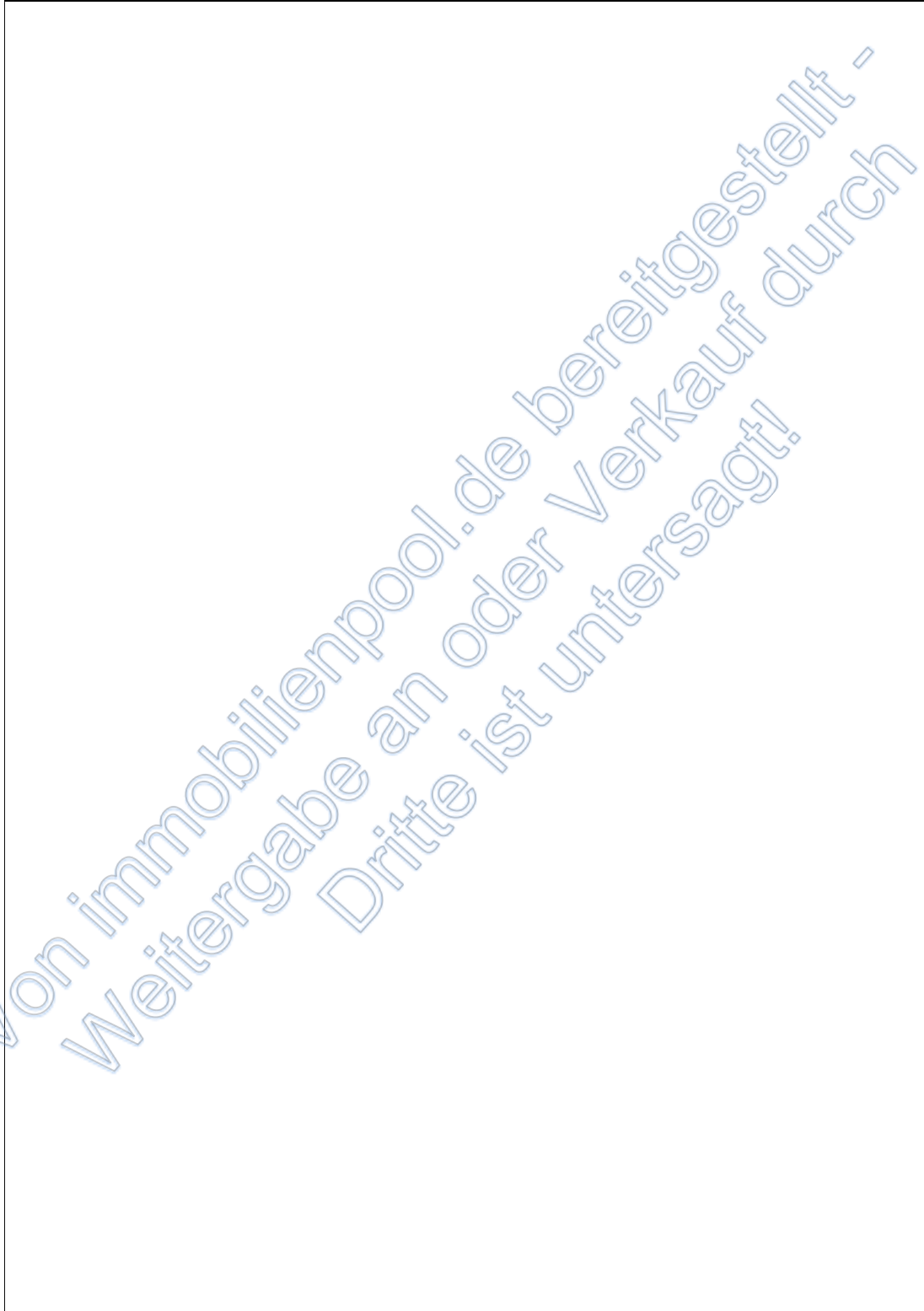
6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

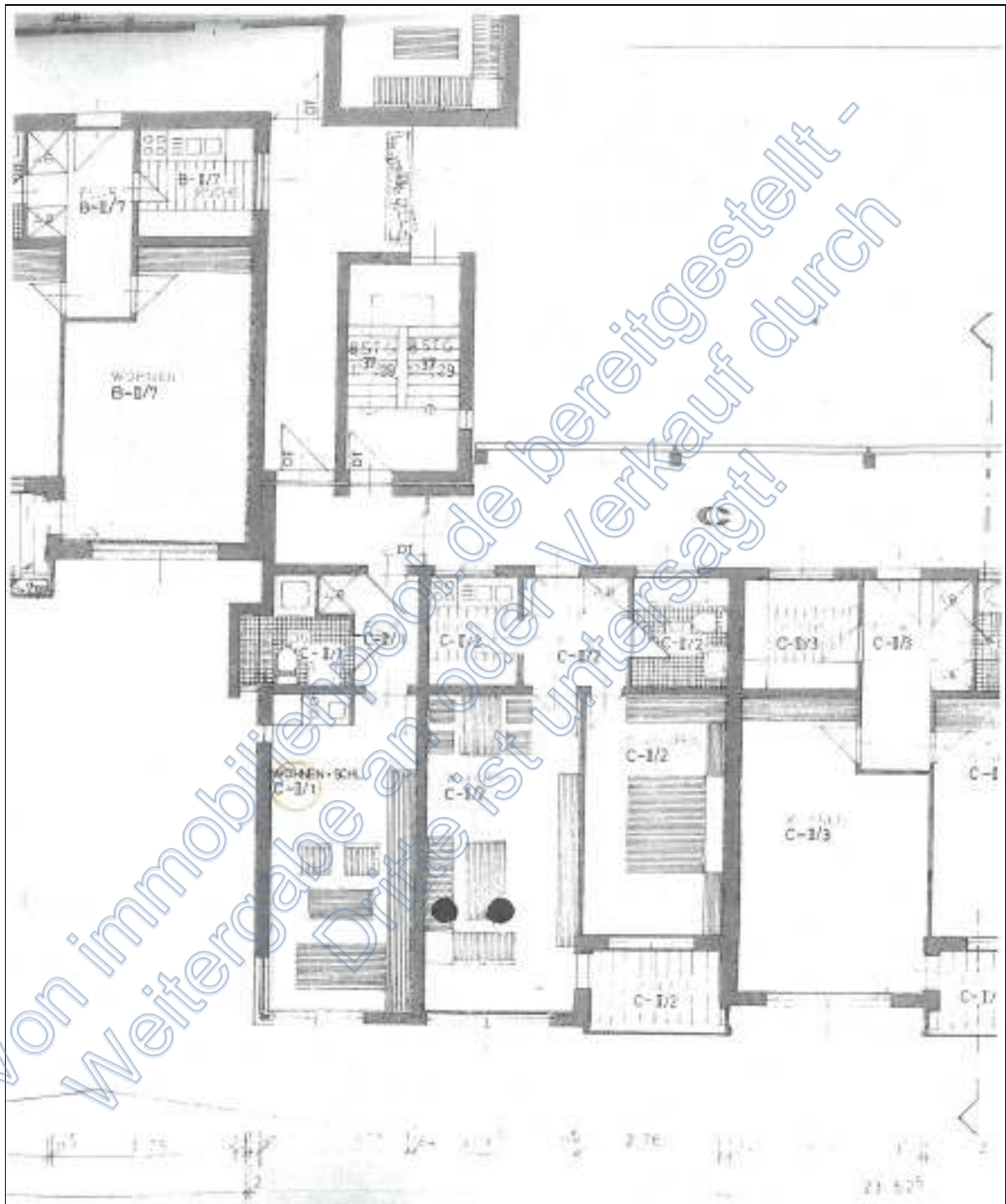
ohne Maßstab

6.2. Behördenauskunft

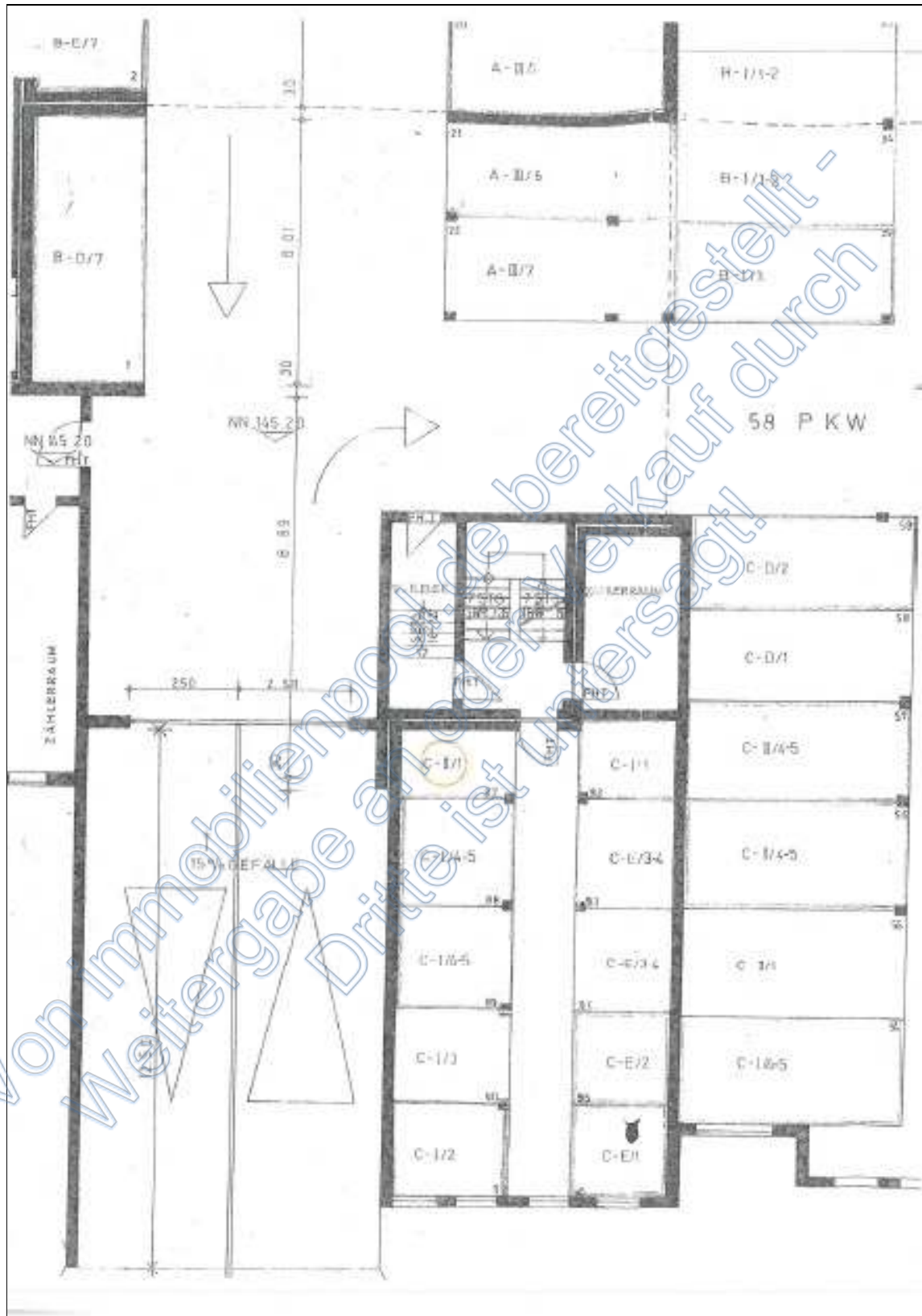
Baulastenauskunft



6.3. Grundrisse



2. Obergeschoss



Kellergeschoss

6.4. Fotodokumentation



Bild 1

straßenseitige Nordwest-
ansicht des Mehrfamilien-
hauses mit der rot gekenn-
zeichneten Lage des
Bewertungsobjektes



Bild 2

geschlossenes und
gepflegtes Treppenhaus im
Haus Angerstraße 1



Bild 3

Laubengang nach dem Treppenhaus an der östlichen Außenwand mit den Wohnungseingangstüren, so auch der, des zu bewertenden Wohnungseigentums am Laubengange

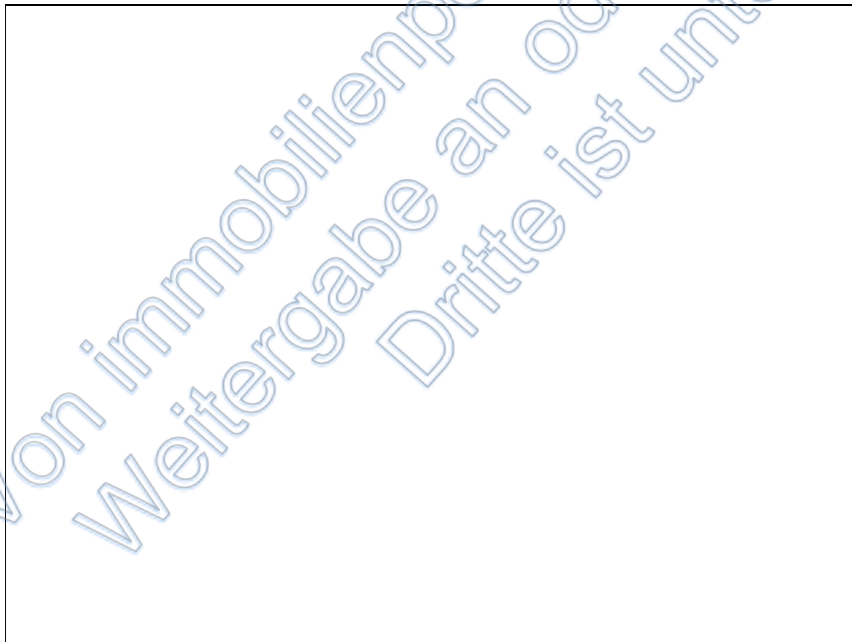


Bild 4

Wohn- und Schlafrum des 1-Zimmer-Appartements ...



Bild 5

... mit Miniküche, Flur ...



Bild 6

... und Duschbad



Bild 7
zum Sondereigentum
gehörender Kellerraum



Bild 8
Tiefgarage zum Gebäude-
komplex gehörend

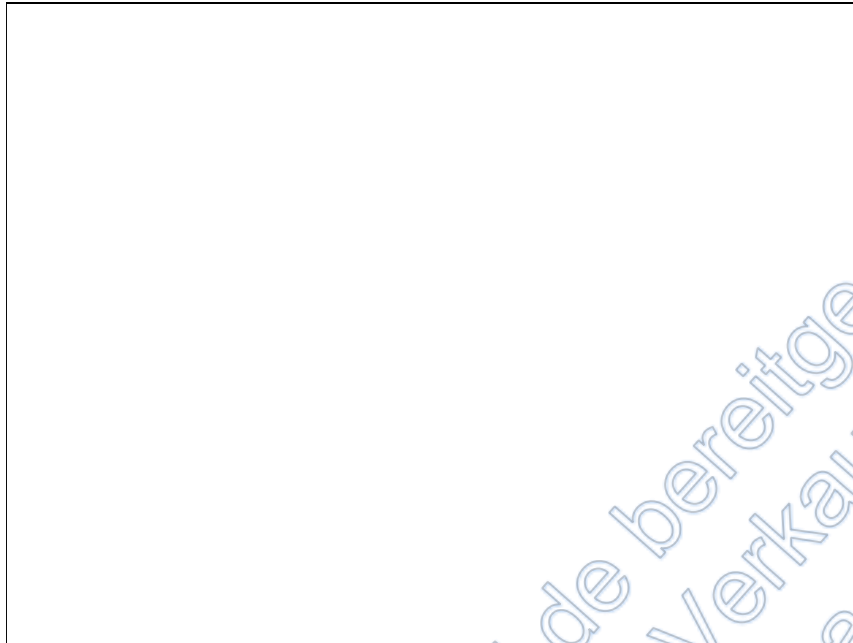


Bild 9
gepflegtes Wohnumfeld ...

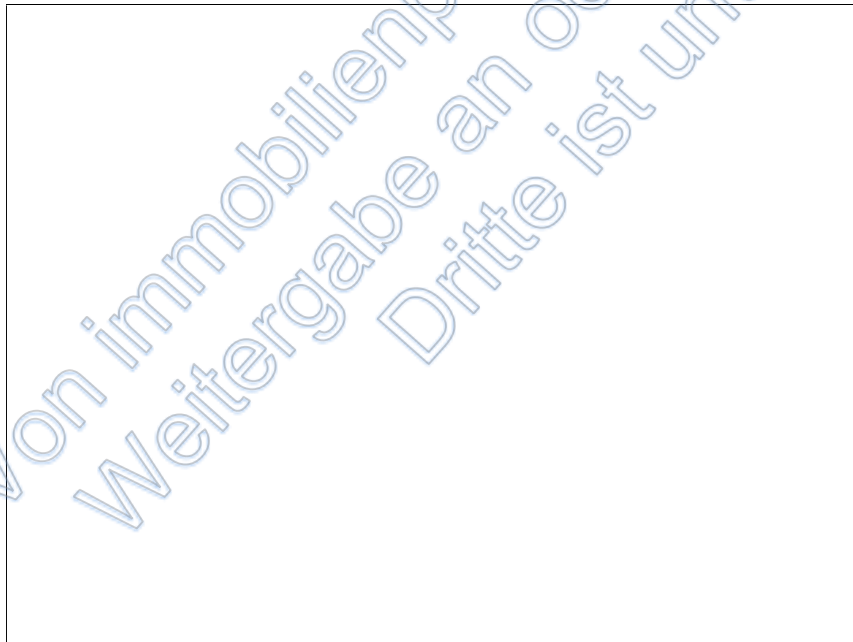


Bild 10
... mit der Innenstadt-
Fußgängerzone auf
Sichtweite