

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

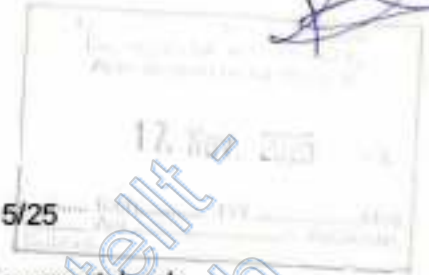
**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



75 K 5125

## GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 75 K 5/25  
des Amtsgerichts Göttingen  
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Scheune und Schuppen
Adresse:	Lippbergstraße 14, 37120 Bovenden/ OT Oberbillingshausen
Baujahr:	ca. 1900
Wohnflächen:	104 m <sup>2</sup>
Grundstück:	423 m <sup>2</sup> , gemischte Bauflächen



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag 26.08.2025 mit  
rd. **57.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr.: 1 v. 4

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 25 Seiten, davon sind 18 Seiten Gutachtentext und 4 Anlagen mit 7 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 4 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seiten</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>4</b>
2.1. Lage	4
2.2. Gestalt und Form	4
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. Privatrechtliche Situation	5
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8. Nutzung und Vermietungssituation	6
<b>3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen</b>	<b>7</b>
3.1. Einfamilienwohnhaus	7
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.1.3. Gebäudekonstruktion	8
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand, Grundstücksmerkmale	9
3.2. Nebengebäude	9
3.3. Außenanlagen	9
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>10</b>
4.1. Grundstücksdaten	10
4.2. Bodenwertermittlung	10
4.3. Sachwertermittlung	12
4.4. Ertragswertermittlung	14
4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	16
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>17</b>
<b>6. Anlagen</b>	<b>19</b>
6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	19
6.2. Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen	20
6.3. Behördenauskünfte	22
6.4. Fotodokumentation	23

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit direkt angrenzender Scheune/ Stallung und angrenzendem Schuppen

Objektadresse: Lippbergstraße 14, 37120 Bovenden/ Oberbillingshausen

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Oberbillingshausen Blatt 951, laufende Nr. 9 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Oberbillingshausen, Flur 4, Flurstück 260/1, Gebäude- und Freifläche Lippbergstraße 14, Größe 423 m<sup>2</sup>

### 1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Göttingen

Auftrag vom: 22.07.2025

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 zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 26.08.2025

Ortstermin: 26.08.2025

Teilnehmer: der Sachverständige und dessen technische Mitarbeiterin (Ing.-Büro Schwabe)

Ablauf: die Verfahrensbeteiligten wurden über den anberaumten Ortstermin schriftlich benachrichtigt; einer der beiden Gemeinschaftseigentümer ist bereits verstorben, der andere Eigentümer ist sehr betagt und wohnt weit entfernt, sodass eine Anreise zwecks Besichtigung unmöglich erschien; ein Vertreter konnte nicht ausfindig gemacht werden; somit konnte das Objekt lediglich von außen besichtigt werden

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 den Landkreis Göttingen

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

#### großräumige Lage

Bundesland:

Niedersachsen

Stadt/Gemeinde:

Bovenden/ Oberbillingshausen – ein Ortsteil des Fleckens Bovenden mit ca. 670 Einwohnern im Landkreis Göttingen; ein Kindergarten ist im Ort vorhanden, Schulen und ausreichend Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den größeren Nachbargemeinden; insgesamt dörfliche Infrastruktur  
überörtliche Anbindung: zentrale Lage mit guten Verkehrsanbindungen durch die tangierende Bundesstraße 446, die in ca. 8,5 km Entfernung an die Anschlussstelle Nörten-Hardenberg der Bundesautobahn 7 führt; zum Oberzentrum Göttingen mit ICE-Bahnhof ca. 12 km Entfernung

#### kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

am südöstlichen Ortsrand in ruhiger dörflicher Wohnlage

Art der Bebauung/ Nutzungen

in der Straße und im Ortsteil:

fast ausschließlich Wohnhausbebauung mit angrenzenden unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen mit typisch dörflichem Wohncharakter

Topografie/

geografische Ausrichtung:

ungünstige Grundstücksausrichtung/ -bebauung mit nordwestseitigem und südostseitigem Gartenteil, wobei der südostseitige Gartenteil an die *Oberer Querstraße* grenzt

### 2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil:

in etwa rechteckige Grundstücksform; ebenes Geländenniveau

Grundstücksgröße:

423 m<sup>2</sup>

### 2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	<i>Lippbergstraße</i> – schmal asphaltierte Anliegerstraße mit im Bereich des Bewertungsobjektes beidseitigen Gehwegen; das Grundstück grenzt als Eckgrundstück südöstlich auch an die <i>Obere Querstraße</i> ; insgesamt sehr gering frequentiert
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	das Scheunengebäude ist an das Nachbargrundstück grenzbebaut, sonst keine bekannt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

### 2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Grundbuch von Geismar Blatt 951, Abtlg. II nur Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
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 28.10.2025 ist auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes keine Baulast eingetragen
Alllastenverzeichnis:	es handelt sich um keinen alllastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen
Denkmalschutz:	es handelt es sich um ein Einzeldenkmal der Baudenkmal- gruppe <i>Lippbergstraße</i>

(Anlage 6.3. 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 Liegenschaftskarte berechnet. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

## **2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

derzeitige Nutzung: reine Wohnnutzung im Einfamilienwohnhaus; seit ca. 7 Jahren leerstehend

nachhaltige Mieterträge: die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über den Grundstücksmarktbericht 2021, der eigenen Mietpreissammlung sowie über Internetrecherchen abgeleitet und beträgt für den gesamten Wohnraum 5,10 €/m<sup>2</sup>, für die Lagerflächen der Scheune und des Schuppens 0,30 €/m<sup>2</sup> und 0,80 €/m<sup>2</sup>

### 3. Beschreibung der Gebäude 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:	unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	um 1900
Modernisierungen:	(nach dem äußeren Anschein erkennbar) Fenster vermutlich Anfang der 1990er Jahre; sonst keine erkennbaren
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	nach dem äußeren Erscheinungsbild zu urteilen, weist das Gebäude erhebliche Alterserscheinungen und einen hohen Instandhaltungsstau auf; ohne umfassende Sanierung ist die Gebrauchstauglichkeit nur noch für einen begrenzten Zeitraum, hier 10 Jahre, gewährleistet
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ausbau der Scheune/ Stallung zu Wohnraum nach Absprache mit der zuständigen Baubehörde denkbar, sonst keine wesentlichen

Außenansicht: Fachwerkfassade; insgesamt noch ansehnliches  
Erscheinungsbild

### 3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche: 273 m<sup>2</sup>  
Wohn-/ Nutzflächen: Gewölbekeller: 39 m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss: 60 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss: 44 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss: nicht ausgebaut  
Spitzboden: nicht ausgebaut

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

### 3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Fachwerkkonstruktion  
Geschosse: zweigeschossig; Gewölbekeller, Erd-, Ober- und nicht  
ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden  
Fundamente: Naturstein  
Umfassungswände: 14 cm Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen  
Innenwände: 14 cm Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen  
Geschossdecken: vermutlich Natursteingewölbe über Kellergeschoss; sonst  
Holzbalkendecken  
Treppen: nicht bekannt  
Fenster: zweifachverglaste Holzfenster ca. aus Anfang der 1990er Jahre  
Dachkonstruktion: übliche Holzkonstruktion mit überalterter Betonziegelplatten-  
abdeckung  
Dachform: einfaches Satteldach  
Balkon/Terrasse: Balkon im Obergeschoss ca. 8 m<sup>2</sup>

### 3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche  
Trinkwassernetz  
Abwasserinstallation: über öffentl. Ver- und Entsorgung  
Elektroinstallation: nicht bekannt  
Heizung: elektrisch betriebene Heizung (laut Aussage eines Nachbarn)

### 3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

konnten nicht ermittelt werden, da keine Innenbesichtigung stattfand

### 3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine nach außen ersichtlichen
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine nach außen ersichtlichen, keine bekannt wirtschaftliche
Wertminderungen:	keine bekannt energetischer
Gebäudezustand:	schlecht, entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
Bau- und Unterhaltungszustand:	noch solide Rohbaukonstruktion; nach dem äußeren Anschein zu urteilen, wird von einem überalterten Ausstattungsstandard ausgegangen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	20,00 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen fehlender Innenbesichtigung (-9.223,47 €), sonst nur Abzüge über die Baualtersklasse

### 3.2. Nebengebäude

#### Scheune/ Stallung

direkt an das Wohnhaus angrenzend; Fachwerkkonstruktion; zweigeschossig, nicht unterkellert, Erd- und Obergeschoss; Satteldach mit Ziegeldeckung; Nutzfläche: 36 m<sup>2</sup> Stallung/ Lager im Erdgeschoss; 36 m<sup>2</sup> Lager im Obergeschoss

#### Schuppen

direkt an den Anbau des Wohnhauses angrenzend; massive eingeschossige Mauerwerk-konstruktion; Satteldach mit Ziegeldeckung; Nutzfläche: 6 m<sup>2</sup> Lager

### 3.3. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Beton befestigte Zuwegung und Sandsteintreppe zum Hauseingang; gepflasterte bereits stark bewachsene Hoffläche sowie ungepflegte Rasenfläche mit Holzlattenzaun mit zweiflügeligen

Holzlattentor eingefriedet; schmaler Vorgarten mit Ziersteinen und mit Betonstützwand eingefriedet; gartenseitiger Grundstücksteil mit Zuwegungen aus Beton sowie ungepflegter Rasenfläche mit Stahlzaun eingefriedet; insgesamt ungepflegte Hof- und Grünflächen

#### 4. Ermittlung des Verkehrswerts

##### 4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück Lippbergstraße 14 in 37120 Bovenden/ OT Oberbillingshausen zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 ermittelt.

Grundbuch <i>Oberbillingshausen</i>	Blatt 5036	lfd. Nr. 9	
Gemarkung <i>Oberbillingshausen</i>	Flur 4	Flurstück 260/1	Fläche 423 m <sup>2</sup>

##### 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 50,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2025.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

###### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)

abgabenrechtlicher Zustand = frei  
Grundstücksfläche = 423 m<sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 50,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	26.08.2025	× 1,01	Extrapolation des leicht steigenden Bodenwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,98	ungünstige Grundstücksausrichtung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 49,49 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000,00	423,00	× 0,98	geringe Grundstücksgröße gegenüber dem Richtwertgrundstück
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 48,50 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 48,50 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 48,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 423,00 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	= 20.515,50 € rd. <u>20.516,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 insgesamt 20.516 €.

#### 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	Scheune	Schuppen
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	273,00 m <sup>2</sup>		
Baupreisindex (BPI) 26.08.2025 (2010 = 100)	188,7		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	623,00 €/m <sup>2</sup> BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.175,60 €/m <sup>2</sup> BG		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	320.938,80 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	320.938,80 €		
Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre		
• prozentual	87,50 %		
• Betrag	280.821,45 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	40.117,35 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	40.117,35 €	4.000,00 €	2.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		46.117,35 €
Sachwert der Außenanlagen	+	0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	46.117,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.516,00 €
vorläufiger Sachwert	=	66.633,35 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	66.633,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	9.223,47 €
(marktangepasster) <b>Sachwert</b>	=	57.409,88 €
	rd.	<b>57.000 €</b>

### 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-9.223,47 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>20,00 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert von 46.117,35 € wegen fehlender Innenbesichtigung</li> </ul>	
Summe	-9.223,47 €

#### Normalherstellungskosten (NHK) (§ 36 ImmoWertV)

Die NHK sind standardisierte Baukosten je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, die auf ein bestimmtes Basisjahr (2010) indexiert sind. Sie berücksichtigen Baukonstruktionen, Ausstattungen und übliche Baunebenkosten. 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, 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 10 Jahre (aufgrund des tatsächlichen Modernisierungsstandes).

#### **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 1,00.

### **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  Nutzung/Lage	Fläche  (m <sup>2</sup> )	Anzahl  (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnraum EG	60,00		5,10	306,00	3.672,00
	Wohnraum OG	44,00		5,10	224,40	2.692,80
Scheune	Lager/ Stallung EG	36,00		0,80	28,80	345,60
	Lager OG	36,00		0,30	10,80	129,60
Schuppen	Lager Geräte EG	6,00		0,80	4,80	57,60
<b>Summe</b>		<b>182,00</b>	<b>-</b>		<b>574,80</b>	<b>6.897,60</b>

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.897,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.931,33 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.966,27 €</b>
Reinertragsanteil des Bodens 1,40 % von 20.516,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 287,22 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 4.679,05 €</b>
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,271
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 43.379,47 €</b>
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.516,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 63.895,47 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 9.223,47 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 54.672,00 €</b>
	<b>rd. 55.000 €</b>

### 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 1,40 %.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Dies sind die laufenden, nicht auf Mieter umiegbaren 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	1	359
	47 € Garage/ Stellplatz	0	0
Instandhaltungskosten	14,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	104	1.456
	106 € Garage/ Stellplatz	0	0
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	6.898	138
<b>Summe</b>			<b>1.953</b>
<b>BWK (%)</b>			<b>28,31</b>

## 4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert: 57.000 €

Ertragswert: 55.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um ca. 4 %.

### 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 Oberbillingshausen Blatt 951 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Oberbillingshausen, Flur 4, Flurstück 260/1, Lippbergstraße 14

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 mit rd.

**57.000 €**

**in Worten: Siebenundfünfzigtausend Euro**  
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 10.11.2025

  
Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe



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

## 6. Anlagen

### 6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

## 6.2. Berechnungen Bruttogrund- und Wohn-/ Nutzflächen

### Bruttogrundflächen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse n	Bruttogrundfläche a*b*n
		a	b	a*b		
<b>Einfamilienwohnhaus Lippbergstraße 14 37120 Bovenden</b>		m	m	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Nr.</b>	<b>Geschoss</b>					
<b>1. Wohnhaus</b>						
1.1.	Gewölbekeller	7,00	8,00	56,00	1	56
1.2.	Erdgeschoss seitlicher Anbau	7,00	9,50	66,50	1	81
		3,50	4,00	14,00		
1.3.	Obergeschoss DG seitlicher Anbau	7,00	8,00	56,00	1	70
		3,50	4,00	14,00		
				70,00		
1.4.	Dachgeschoss	7,00	8,00	56,00	1	56
1.5.	Spitzboden	7,00	1,50	10,50	1	11
<b>Bruttogrundfläche</b>						<b>273</b>
<b>2. Scheune/ Stallung</b>						
2.1.	Erd-/ Obergeschoss	6,50	7,00	45,50	2	91
2.2.	Dachgeschoss	6,50	7,00	45,50	1	46
<b>Bruttogrundfläche</b>						<b>137</b>
<b>3. Schuppen</b>						
3.1.	Erdgeschoss	2,50	3,00	7,50	1	8
3.2.	Dachgeschoss	2,50	3,00	7,50	1	8
<b>Bruttogrundfläche</b>						<b>16</b>

### Wohn-/ Nutzflächen

#### 1. Wohn-/Nutzflächen Wohnhaus

- 1.1. Gewölbekeller  
56,00 m<sup>2</sup> - 30 % (Abzug Wände, Treppe) = rd. 39
- 1.2. Erdgeschoss  
80,50 m<sup>2</sup> - 25 % (Abzug Wände, Treppenhaus) = rd. 60

1.3. Obergeschoss  
56,00 m<sup>2</sup> -25 % (Abzug Wände, Treppenhaus) = rd. 44  
(DG Anbau nicht ausgebaut)  
zzgl. Balkon (1,5\*5,0) zu 1/4

1.4. Dachgeschoss - nicht ausgebaut -

1.5. Spitzboden - nicht ausgebaut -

Wohnflächen: 104  
Nutzflächen: 39

## 2. Nutzflächen Scheune/ Stallung

2.1. Erdgeschoss  
45,50 m<sup>2</sup> -20 % (Abzug Wände) = rd. 36

2.2. Obergeschoss  
45,50 m<sup>2</sup> -20 % (Abzug Wände) = rd. 36

Nutzflächen: 74

## 3. Schuppen

3.1. Erdgeschoss  
7,50 m<sup>2</sup> -15 % (Abzug Wände) = rd. 6

### 6.3. Behördenauskünfte

#### Baulastenauskunft

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

#### 6.4. Fotodokumentation



Bild 1

straßenseitige Nordost-  
ansicht des Wohnhauses  
mit seitlichem Anbau und  
daran angrenzenden  
Schuppen



Bild 2

gepflasterte teils stark  
bewachsene Hoffläche  
sowie Eingangsbereich des  
Wohnhauses über kleine  
Treppe und Podest



Bild 3

Luftaufnahme der südost-  
seitigen Gebäudeansicht  
mit links an das Wohnhaus  
angrenzender Scheune

Bild 4

Draufsicht des gesamten  
Grundstücks

Bild 5

gartenseitige Rückansicht  
des Wohnhauses mit  
rechts angrenzender  
Scheune



Bild 6

gartenseitige Nordwest-  
ansicht, im Vordergrund  
ungepflegter Gartenteil



Bild 7

schmal asphaltierte  
*Lippbergstraße* mit  
umgebener Wohnbe-  
bauung

Von immobilienpool.  
Weitergabe an oder  
Dritte ist untersagt!