

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!**

Amtsgericht Göttingen
-Versteigerungsgericht-
Herr Rechtspfleger Huhnold
Berlinerstraße 8
37073 Göttingen

Steinufer 3
37351 Dingelstädt

Telefon: 036075-57350
eMail: stoeber.gutachten@t-online.de

Datum: 23.10.2025
Az.: G12-2025

Kurz- G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Göttingen, Blatt 22344 eingetragenen **10/100.000 Miteigentums-
anteils** an dem mit einem Garage bebauten Grundstück in 37081 Göttingen, Hagenweg 20 , **ver-
bunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im KG , im Aufteilungsplan
mit Nr. 194 bezeichnet**



im Zwangsversteigerungsverfahren Stadt Göttingen ./ . gem. Beschlusslage

Az. des Gerichts: 75K 7/25

Der **Verkehrswert** für den 10/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem PKW- Einstellplatz bebauten Grundstück in 37081 Göttingen, Hagenweg 20 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz , im Aufteilungsplan mit Nr. 194 bezeichnet,

wird zum Wertermittlungstichtag 22.10.2025 mit rd.

724 €

(in Worten: siebenhundertvierundzwanzig Euro)

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus/ Einstellplatz Tiefgarage
Objektadresse:	Hagenweg 20 37081 Göttingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Göttingen, Blatt 22344, lfd. Nr. 1

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Göttingen vom 01.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden betreffend den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Göttingen, Blatt 22344, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 10/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück - Gemarkung Göttingen; - Flur 2; - Flurstück 5/4; - Gebäude- und Freifläche, Hagenweg 20 zu 3671 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw- Einstellplatz in der Tiefgarage, Nr 194 des Aufteilungsplanes.
Wertermittlungsstichtag:	22.10.2025
Qualitätsstichtag:	22.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	zu dem Ortstermin am 22.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 08.09.2025 und 09.09.2025 (Terminänderung)fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	der Tiefgaragenstellplatz wurde besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Objektverwalterin und der Sachverständige
Eigentümer:	gemäß Beschlusslage
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug und Bodenrichtwertauskunft• Grundbuchauszug (Teileigentumsgrundbuch) vom 29.09.2025• Auskunft baurechtlicher, erschließungs- und abgabenseitiger Zustand des Bewertungsgrundstücks• Baulastenauskunft• Altlastenauskunft• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte• Mietpreise/ Kaufpreise

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt; einfache Wohnlage bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr); benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: keine
Topografie:	eben

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit mäßigem bis regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; öffentliche Parkstreifen/ Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Gebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.08.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	in dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Göttingen, Blatt 22344, folgende Eintragungen: Sanierungsvermerk (Abschluss voraussichtlich 2032; der Zeit-
---------------------------------------	--

	punkt und die Höhe der damit verbundenen Beiträge ist zur Zeit nicht einschätzbar und wird daher nicht in die Wertermittlung einbezogen), Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind mir nicht bekannt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.09.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; III bis IV = Vollgeschosse; GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)
Innenbereichssatzung:	nicht vorhanden
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht vorhanden
Bodenordnungsverfahren:	das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit wur-

de nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Ausbaubeiträge fallen nach dem Kommunalabgabengesetz derzeit nicht an. Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das zu bewertende Grundstück betreffen, insbesondere neue Planungen (z. Bsp. für Straßen, Wege, Plätze usw.) können nicht berücksichtigt werden.

Anmerkung:

diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 2);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 228 Tiefgarageneinstellplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum/ Sondereigentum - Garagestellplatz Nr. 194

Baujahr: 1978;
Bauart: massiv;
Boden: Beton;
Seitenwände: Maschendraht
Decke: Beton
Tür/ Tor: fehlt
Fenster: Holz mit Einfachglas
Beleuchtung : Neon

3.2 Außenanlagen

3.2.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.2.2 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung

3.2.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden: keine wesentlichen erkennbar

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: der bauliche Zustand des Sondereigentums ist entsprechend des Baujahres und der Nutzungsbedingungen befriedigend;
Es besteht ein Modernisierungsbedarf/ Unterhaltungsstau.

3.3 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Unterhaltungszustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 10/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Garage bebauten Grundstück in 37081 Göttingen, Hagenweg 20 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 194 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Göttingen	22344	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Göttingen	2	5/4	0,37 m ²

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **210,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	0,37 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	210,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	22.10.2025	× 1,040	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	218,40 €/m ²
GFZ	0,7	keine Angabe	× 0,860	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	0,37	× 1,000	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	III		×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	187,82 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	187,82 €/m²	
Fläche		×	0,37 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	69,49 €	
		rd.	<u>69,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 insgesamt **69,00 €**.

4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Siehe dazu Anlage 2.

E2

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalgesetz fallen derzeit nicht an.

Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das zu bewertende Grundstück betreffen, insbesondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) können nicht berücksichtigt werden.

Diese Feststellung basiert auf der jeweiligen Rechtslage zum Stichtag der Wertermittlung bzw. Ausstellungsdatum der Behörde wieder.

4.2.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend einem frei geschätzten Anteil des Teileigentums am Gesamtobjekt ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts			Erläuterung
Gesamtbodenwert			69,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte			0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert			69,00 €
anteilig mit		×	1/1
vorläufiger anteiliger Bodenwert			69,00 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte			0,00 €
anteiliger Bodenwert		=	69,00 €
		rd.	<u>69,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 **69,00 €**.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Garage)	1	Stellplatz		1,00	-	0,00	0,00
Summe			-	1,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Garage)	1	Stellplatz		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			-	1,00		40,00	480,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	480,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (14,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 67,20 €
jährlicher Reinertrag	= 412,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 6,50 % von 69,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 4,49 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 408,31 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 5 Jahren Restnutzungsdauer	× 4,156
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.696,94 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 69,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 1.765,94 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 1.765,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.000,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 765,94 €
	rd. 766,00 €

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	684,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	16,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	10.944,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	20.749,82 €
Regionalfaktor	x	0,990
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	20.542,33 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		38 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre
• prozentual		86,84 %
• Faktor	x	0,1316
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	2.703,37 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.703,37 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt **2.703,37 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + **54,07 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen = **2.757,44 €**

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **69,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert = **2.826,44 €**

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x **0,60**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge - **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums = **1.695,86 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - **1.000,00 €**

(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums = **695,86 €**

rd. **696,00 €**

4.4.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **766,00 €**,

und der **Sachwert** mit rd. **696,00 €**

ermittelt.

4.4.3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 10/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 37081 Göttingen, Hagenweg 20 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im KG , im Aufteilungsplan mit Nr. 194 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Göttingen	22344	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Göttingen	2	5/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 mit rd.

724 €

(in Worten: siebenhundertvierundzwanzig Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dingelstädt., den 23. Oktober 2025

Dipl.-Ing. (FH) F. Stöber
(Sachverständiger)

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