

EXPOSEE

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

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



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

1. Allgemeine Angaben

- Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Büroräumen im Erdgeschoss und wohngemeinschaftlichem Wohnen im 1. Ober-, Dachgeschoss und Spitzboden
- Objektadresse: Gotteslager 12, 37081 Göttingen
- Grundbuchangaben: Grundbuch von Grone Blatt 5820, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Grone, Flur 5, Flurstück 60/2, Gebäude- und Freifläche, Gotteslager 12, Größe 320 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

- 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
- innerörtliche Lage: im westlichen Stadtteil Grone in einem als allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Stadtbereich mit Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen und ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten
- Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: allgemeines Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienwohnhausbebauung sowie Büro- und Betriebsgebäude
- geografische Ausrichtung: gute Grundstücksausrichtung mit nordostseitiger Straßenanbindung
- Gestalt/ Profil/ Größe: in etwa trapezförmige Grundstücksform; ebenes Geländeniveau; 320 m²
- Straßenart/-ausbau: *Gotteslager* – zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen; relativ gering frequentiert
- Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
- Grenzverhältnisse: keine bekannt
- Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)
- grundbuchlich gesicherte Belastungen: Leitungsrecht und Zwangsversteigerung
- Lasten: Vereinigungsbauast betreffend die Flurstücke 60/2, 60/3, 248/59 im Baulastenverzeichnis eingetragen; kein Denkmalschutz; kein altlastenverdächtiger Standort; keine nicht eingetragenen Lasten und Rechte bekannt
- Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Gro033 „Kasseler Landstraße, Zollstock, Gotteslager“

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

- Gebäudeart: unterkellertes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Büroräumen im Erdgeschoss und wohngemeinschaftlichem/ studentischem Wohnen im 1. Ober-, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden

Baujahr:	1910
Modernisierungen:	Grundmodernisierung in den 1990er Jahren (Fenster, Türen, Bäder, Elektrik); Dachstuhl, Dachdeckung und Ausbau des Spitzbodens 2014
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	Strukturputz mit überwiegend weißem Anstrich, mit teils farblich abgesetzten Gebäudeteilen; Natursteinsockel; insgesamt gut restauriertes Erscheinungsbild
Bruttogrundfläche:	660 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	<p>Kellergeschoss: 108 m²; Abstellräume, Fahrradkeller, Waschküche</p> <p>Erdgeschoss: 108 m²; Flur, Küche, Bad, 3 Büroräume; 1 Wohneinheit mit einem Wohnraum mit Küchenzeile sowie Bad über Flur</p> <p>Obergeschoss: 108 m²; Flur, Küche, Bad, 5 Einzelzimmer</p> <p>Dachgeschoss: 101 m²; Flur, Küche, Bad, 4 Einzelzimmer</p> <p>Spitzboden: 59 m²; Flur, Küche, Bad, 3 Einzelzimmer</p>
Konstruktionsart:	Fach- und Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig; Keller-, Erd-, 1. Ober-, Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden
Fundamente:	Naturstein, Stahlbeton
Umfassungswände:	überwiegend 14 cm Fachwerk mit 10 cm Wärmedämm-verbundsystem
Innenwände:	14 cm Fachwerk
Geschossdecken:	Strahlträgerdecke über Kellergeschoss; sonst Holzbalkendecken
Treppen:	zentral gelegenes Treppenhaus mit geschlossener gerader Holzterasse mit Zwischenpodest
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster neueren Baujahres
Dachkonstruktion:	2014 Dachstuhl und Tonziegeldeckung aufgrund eines Brandes vollständig erneuert
Dachform:	Satteldach mit beidseitigen großen und kleinen Dachgauben
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem überwiegend in den 1990er Jahren erneuert
Heizung:	überwiegend Plattenheizkörper über Gaszentralheizung; ca. nach 2010
Bodenbeläge:	überwiegend Laminat; Bäder gefliest
Wandbekleidung:	geputzt und gestrichen, Bäder und Fliesenspiegel Küchen gefliest, teils mit Paneelen behangen
Deckenbekleidung:	geputzt und gestrichen
Türen:	holzfurnierte Innentüren mit Holzzargen, teils aus dem Baujahr; erneuerte Kunststoff-Hauseingangstür
sanitäre Einrichtungen:	Gemeinschaftsbäder je Geschoss aus ca. Ende der 1990er Jahre; Bad im ausgebauten Spitzboden 2014 aufgrund des Brandes erneuert

Küchenausstattung:	Küchenzeilen in technisch einfacher Ausstattung jeweils in den Geschossen
Ausstattung:	zeit- und ordnungsgemäßer Ausstattungsstandard mit leichten für studentisches Wohnen oder WG's typischem Verschleiß aufgrund der stetig wechselnden Bewohner
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine ersichtlichen, keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
energetischer Gebäudezustand:	gut; mit 10 cm Wärmedämmverbundsystem; entspricht dennoch nicht mehr den heutigen hohen Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide, teils restaurierte Rohbaukonstruktion; zeit- und ordnungsgemäßer Ausstattungsstandard mit typischen leichten Verschleißerscheinungen durch studenten- bzw. wohngemeinschaftsähnliches Wohnen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	nur Abzüge über die Baualtersklasse
Außenanlagen:	Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Beton befestigte Zuwegung zum Hauseingang; straßenseits mit Gehwegplatten befestigte Fläche; befestigter Mülltonnenstandplatz; sehr geringer Grünflächenanteil; straßenseits mit Stahlzaun und gartenseits teils mit einfachem Bauzaun eingefriedet

4. Verkehrswert

665.000 € zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025