

Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und
Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV2021 u.a.

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Düderode Blatt 418 unter laufender Nummer 3 eingetragene Grundstück u.a.

Geschäftsnummer **6 K 17/24**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Osterode am Harz**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**

Wertermittlungstichtag: **24.06.2025**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Neue Krug 5, 37589 Kalefeld
Einfamilienhaus mit Nebengebäude



Wohngebäude, Flurstück 112/72



Nebengebäude, Flurstück 72/1

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit lfd.Nr.3 und 4 gesamt rd. **18.500** Euro (unbelastet).

Einzelwerte der Flurstücke, laufende Nummern des Bestandsverzeichnisses:

Laufende Nummer 3, Verkehrswert Flurstück 72/1 entspricht rd.: 2.900 Euro

Laufende Nummer 4, Verkehrswert Flurstück 112/72 entspricht rd.: 15.600 Euro

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 30.10.2025
Das Gutachten umfasst gesamt 48 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Düderode 418
------------------------	-------------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	3
Gemarkung	Düderode
Flur	8
Flurstück	72/1
Hof- und Gebäudefläche	Neue Krug 5
Größe	386 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Gartenfläche im Anschluss an Wohnhausbebauung.

Laufende Nummer	4
Gemarkung	Düderode
Flur	8
Flurstück	112/72
Weg	Neue Krug 5
Größe	344 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung (Angaben nach Aktenlage, Angaben Beteiligter und örtlicher Prüfung):

Einfamilienhaus	Leerstand
Baujahr um:	nicht bekannt, Einschätzung SV: vor 1940
Wohnfläche ca.:	156,97 m ² ,

Nebengebäude	
Baujahr um:	nicht bekannt
Nutzfläche ca.:	36,40 m ²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Die Gebäude sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt, Leerstand nach Angabe seit ca. Dezember 2023.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Einfamilienhauses eingeschränkt aufgrund von umfassender Mülllagerung, sowie des stark verwilderten Außenbereichs nur eingeschränkt in den zugänglichen Bereichen.

Das Kellergeschoss und der Dachboden konnten nicht besichtigt werden.

Das Nebengebäude wurde aufgrund des baulichen Zustands lediglich von außen besichtigt.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht als Denkmal aufgeführt.

Inhaltsverzeichnis

- A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt
 - 1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
 - 2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtauftrag
 - 2.2 Angaben gemäß Gutachtauftrag
 - 3. Grundstück - Lagemerkmale
 - 3.1 Grundstücksdaten
 - 3.2 Großräumige Lage
 - 3.3 Kleinräumige Lage
 - 3.4 Grundstück
 - 4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
 - 5. Baubeschreibung
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
 - 6. Berechnungen
 - 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
 - 6.2 Wohn- und Nutzfläche
 - 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
 - 8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
 - 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
 - 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
 - 9. Sachwertermittlung des Gebäudes
 - 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 - 11. Wert der baulichen Außenanlagen
 - 12. Wert des Grundes und Bodens
 - 12.1 Bodenrichtwert
 - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
 - 13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
 - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
 - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
 - 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
 - 15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
 - 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
 - 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
 - 18. Auszug aus dem Stadtplan
 - 19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 - 20. Bestandspläne
 - 21. Sonstige Anlagen
 - 22. Fotodokumentation

Abkürzungsverzeichnis

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
EnEV	Energieeinsparverordnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
LBO	Landesbauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BPI	Baupreisindex
Ebf	erschließungsbeitragsfrei
Ebp	erschließungsbeitragspflichtig:
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
LZ	Liegenschaftszins auch Liegenschaftszinssatz
RE	Rohertrag
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
NHK (2010)	Normalherstellungskosten 2010:
WEST	Wertermittlungstichtag
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
SD	Satteldach
WE	Wohneinheit
BWK	Bewirtschaftungskosten
SW	Sachwert
EW	Ertragswert

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- o BauGB - Baugesetzbuch
- o BauNVO - Baunutzungsverordnung
- o ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021 mit NHK 2010 u.a.
- o WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- o BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- o WoFIV – Wohnflächenverordnung
- o WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- o WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- o NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- o Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben. Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind.

In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Amtsgericht Osterode am Harz, Amtshof 20, 37520 Osterode am Harz

Auftrag

Beschluss vom 02.06.2025

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Düderode Blatt 418

Lfd.Nr. 3 Gemarkung Düderode, Flur 8, Flurstück 72/1, Gebäude- und Freifläche, Neue Krug 5, 386 m²

Lfd.Nr. 4 Gemarkung Düderode, Flur 8, Flurstück 112/72, Gebäude- und Freifläche, Neue Krug 5, 344 m²

Geschäftsnummer: **6 K 17/24**

Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

Hinweis zu personenbezogenen Daten

Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä.

Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung

24.06.2025

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Ein Nachbar des Antragsgegners in dem Verfahren gab einige Auskünfte. Ansonsten Besichtigung nur Durch den Sachverständigen.

Wertermittlungstichtag 24.06.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätstichtag 24.06.2025.

2.2 Angaben gemäß Gutachtauftrag

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

a) Mieter und Pächter

Die Gebäude sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt, Nach Angabe Leerstand seit ca. Dezember 2023.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

b) Verwalterin oder Verwalter

Eine Verwaltung ist nicht vorhanden und in diesem Fall auch nicht erforderlich.

c) Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus bzw Wohnung vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

d) Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Es liegt eine reine Wohnnutzung vor. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Sonstiges Zubehör:

ist nicht wertrelevant vorhanden.

e) Verdacht auf Hausschwamm

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

Allerdings erfolgt der Hinweis auf einen monatelangen unbeheizten Bauzustand und Baumängel, verursacht durch eindringende Nässe und Wasser im Dachbereich. Fäulnisschäden die eine Entwicklung von Pilz- und Insektenbefall, evtl. Bildung von Hausschwamm, begünstigen können sind vorhanden. Eindeutige Erkenntnisse liegen allerdings nicht vor.

f) Baubehördliche Beschränkungen

Auskunft Landkreis Northeim, Bauamt:

Ausstehende bauordnungsrechtliche Verfahren wurden auf Anfrage nicht mitgeteilt. Es erfolgt die Auskunft, dass gesamt keine Unterlagen zu dem angefragten Objekt vorliegen.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

g) Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis eingesehen bzw. wurde nicht vorgelegt. Ansonsten erfolgt in diesem Zusammenhang der Hinweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

2.3 Sonstige Angaben

Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel)

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

Bauunterlagen/Genehmigungen

Auskunft zuständiges Bauamt:

„Mitteilung, dass für das angefragte Objekt im Amt keine Bauunterlagen vorliegen.

Grundsätzliches:

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.**

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Gebäudeversicherung

Es ist nicht bekannt, ob eine Gebäudeversicherung besteht. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von **Düderode Blatt 418**
Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Makrolage

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur
überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen,
Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen

Landkreis Northeim

Ort/Einwohnerzahl

Düderode ist ein Ortsteil der Gemeinde Kalefeld im Landkreis Northeim und liegt mit ca. 480
Einwohnern im Süden von Niedersachsen.

Verkehrslage

Düderode liegt verkehrsgünstig an der B248. Über Bundes- und Landstraßen relativ gute
Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Northeim	ca. 12 km
bis Osterode am Harz	ca. 13 km
bis Kalefeld	ca. 6 km
bis Göttingen	ca. 30 km
bis Hildesheim	ca. 40 km

Bahnhof: Nicht vorhanden, nächster Bahnhof in Bad Gandersheim (ca. 10 km entfernt).

Autobahn: Gute Verbindung zur A7. Sonstige Fernverbindungen durch
weitere Straßenverbindungen.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Nicht ausreichend vorhanden. Ausweichen für verschiedene Fachrichtungen, Krankenhaus in
Northeim und Osterode vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ausweichen auf Kalefeld oder Northeim, dort Versorgung für den Grundbedarf vorhanden.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in westlicher Lage von Düderode im Außenbereich.
Zentrumsferne Lage, Verbindung zum weiteren Ortsbereich ca. 120m Entfernung mit Autostraße und
Gehweg, getrennt durch eine Landstraße.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebäude, ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht keine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen
Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 3, Gebäude- und Freifläche Neue Krug 5, Flur 8, Flurstück 72/1

Nutzung, Bebauung: Wiesen- bzw. Gartenfläche, bebaut mit einem Nebengebäude.

Grundstücksform: nahezu rechteckig.
Größe: 386 m², Flächengröße klein für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich kleinere Flächengröße.
Topografie In etwa Höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.
Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

lfd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche Neue Krug 5, Flur 8, Flurstück 112/72

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus, angebaute Einliegerwohnung und einer Doppelgarage.
Grundstücksform: rechteckig.
Größe: 344 m², Flächengröße klein für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich kleinere Flächengröße.
Topografie In etwa Höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.
Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 3,4 des betroffenen Grundstücks im BVZ.:

- nur lastend auf dem ½ Anteil der Erbengemeinschaft zu Abt. I Nrn. 3.1, 3.2 – Miterbenanteil des Otto Gropp, geb. 12.04.1953 (Abteilung I Nr. 3.1) am Nachlass des Bergmanns Wilhelm Gropp ist gepfändet für die Kreis-Sparkasse Northeim, Northeim, Register: AG Göttingen HRA 130345. Gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts Osterode am Harz vom 13.01.2022 (Amtsgericht Osterode am Harz 5 aM 5/22) eingetragen am 03.02.2022.

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 3,4 des betroffenen Grundstücks im BVZ.:

- nur lastend auf dem ½ Anteil der Erbengemeinschaft zu Abt. I Nrn. 3.3, 3.4 – Miterbenanteil des Otto Gropp, geb. 12.04.1953 (Abteilung I Nr. 3.3) am Nachlass des Bergmanns Wilhelm Gropp ist gepfändet für die Kreis-Sparkasse Northeim, Northeim, Register: AG Göttingen HRA 130345. Gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts Osterode am Harz vom 13.01.2022 (Amtsgericht Osterode am Harz 5 aM 5/22) eingetragen am 03.02.2022.

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück:

BVZ Laufende Nr. 3, 4, Gemarkung Döderode, Flur 8, Flurstücke 72/1, 112/72

Auskunft Bauverwaltung Landkreis Northeim:

Auf den o.g. Flurstücken bestehen „**keine belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis**“.

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht als Denkmal aufgeführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft Landkreis Northeim:

Für die Grundstücke gibt es keinen Bebauungsplan, sie liegen im Außenbereich gem. § 35 BauBG.

Festsetzungen: § 35 BauBG, gemäß telefonischer Mitteilung des zuständigen Sachbearbeiters besteht eine aktuelle Duldung der Wohnnutzung. Allerdings wird grundsätzlich angeraten eine abschließende Beurteilung bzw. Festlegung durch die Baubehörde einzuholen, z.B. durch eine Bauvoranfrage o.ä. Dies ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch festgelegt und mitgeteilt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar, bzw. aktuell geduldet) und Landwirtschaftsfläche als Wiese oder Garten.

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Ausstehende Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge wurden nicht bekanntgegeben. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt und müssten gegebenenfalls zusätzlich wertmindernd berücksichtigt werden.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (**Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß ImmoWertV 2021 NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Düderode Blatt 418, Neue Krug 5 besteht aus den Flurstücken 72/1 und 112/72, Flur 8, Gemarkung Düderode. Das Flurstück 72/1 ist bebaut mit einem Nebengebäude, während das Flurstück 112/72 mit einem Einfamilienhaus bebaut ist.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Das Grundstück und das Gebäude wurden im Rahmen der Möglichkeiten in den begehbaren Bereichen besichtigt, **allerdings nur eingeschränkt möglich, aufgrund großer Mengen Mülllagerung, Hausrat u.ä.**

Das Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden, da ein sicherer Zugang nicht gewährleistet war.

Das Nebengebäude wurde aufgrund der auffälligen Konstruktion **innen nicht besichtigt**.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage und Angaben der Beteiligten so weit vorliegend.

5.3 Einfamilienhaus

Ifd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche Neue Krug 5, Flur 8, Flurstück 112/72

Die Wohnfläche des Wohngebäudes erstreckt sich auf das Erd- und das ausgebaute Obergeschoss. Das Gebäude zum Teil unterkellert.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK: Typ 1.01 (KG, EG, ausgebautes DG)
Baujahr: nicht bekannt, Einschätzung des Sachverständigen: vor 1940
Nutzung: wohnen
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss	teilunterkellert, zu ca.50%
Erdgeschoss	wohnen
Dachgeschoss	ausgebaut, wohnen
Außenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Fassade:	Putzoberfläche
Wärmeschutz	vor 1985, einfach
Dach	Satteldach, einseitig Walmdach, mit Hohlziegeleindeckung
Wärmeschutz	vor 1985, einfach
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente isolierverglast Einordnung Ausführung: vor 1985
Haustür:	Holz-Rahmenfüllung Ausführung: ursprungsähnlich, einfach.
Innentüren	Rahmen-Füllungskonstruktionen, ursprungsähnlich, einfach
Innenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Oberflächen:	Putz, Tapete
Deckenkonstruktion	Massiv aus Stahlbeton, Holzbalkendecke
Deckenflächen:	Putz, Tapete
Treppen	EG-DG: Holzkonstruktion KG-EG: keine fest eingebaute Treppe vorhanden Ausführung: einfach
Fußböden	Estrich: nicht bekannt
Bodenbelag:	Teppichboden, PVC, soweit erkennbar
Fliesen:	Boden: Bad

Wand: Bad, Teilbereich

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen

Bad EG WC-bodenstehend, Waschtisch, Dusche
Ausstattung: Ursprung, einfach

Heizungsinstallation Nach Angabe wurden 2 Räume mit einem Elektroofen beheizt, ohne Heizkörper

Ausstattung: einfach
Elektroinstallation Aufputz Leitungen, evtl. 2-adrige Ausführung.
Ausstattung: vor 1985, überaltert

Grundrissgestaltung Einfach, Nutzungs- und baujahrtypische, teils gefangene Räume

Wärmeschutz, Annahmen Dach: vor 1985
Außenwand: vor 1985
Fenster: vor 1985
Augenscheinlich nicht zeitgemäß.

Durchgeführter Umbau / Modernisierung Keine signifikanten Modernisierungen in den letzten 30 Jahren erkennbar.

Instandhaltung Gebäude ist stark vernachlässigt und ungepflegt. Nach Angabe besteht seit ca. Dezember 2023 Leerstand.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Einfache, baujahrtypische Ausstattung

5.4 Garage nicht vorhanden

5.5 Nebengebäude (abbruchreif)

Ifd. Nr. 3, Gebäude- und Freifläche Neue Krug 5, Flur 8, Flurstück 72/1

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung, da stark baufällig!**

Gebäudeart: NHK Typ 16.1 Kaltlager

Baujahr: nicht bekannt

Besonderheit

Das Nebengebäude ist aufgrund des vernachlässigten Zustands abbruchreif.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Erdgeschoss abstellen

Dachgeschoss ausgebaut

Konstruktion Einfache Holzkonstruktion

Fassade: Holzbretter

Wärmeschutz kein Wärmeschutz

Dach Flachdach ohne Eindeckung und Abdichtung

Fenster u. Außentüren

Fenster: Holzelemente, einfach

Tür: Holzbrettelement, einfach

Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation nicht bekannt.

Sanitäreinrichtungen nicht bekannt

Durchgeführte Umbauten/

Modernisierung: Keine signifikanten Modernisierungen in den letzten 30 Jahren erkennbar.

Instandhaltung Instandhaltungsstau, stark vernachlässigt, wirtschaftlich überaltert, abbruchreif
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Sehr einfache Ausstattung, abbruchreif.

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befindet sich das Wohngebäude in einem baulich standsicheren Zustand.
Das Nebengebäude wirkt nicht mehr standsicher, wirtschaftlich überaltert und abbruchreif.
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt (hier kein Bausubstanz-/Schadengutachten o.ä.), siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Schäden, Instandhaltung

Augenscheinlicher Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung zur Einschätzung des Verkehrswertes, ohne Bauteilöffnung, bauphysikalische Messungen o.ä.

Die nachfolgenden Beschreibungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich hierbei nicht um ein Bauschadengutachten!

Wohngebäude:

- Dach undicht, an verschiedenen Stellen eindringendes Wasser erkennbar
- Kellertreppe fehlt
- Starke Fäulnisschäden an Böden und Wänden
- Mülllagerung im gesamten Wohngebäude, sehr stark verschmutzt

Nebengebäude

- Wirkt nicht mehr standsicher, Fäulnisschäden u.ä.

Außenanlage:

- Umfassend verwildert
- Mülllagerung teils im Außenbereich (PKW, Kühlschränke etc.)

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Schäden, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude: Einfache Ausstattung

Nebengebäude: Sehr einfache Ausstattung, abbruchreif

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Einfamilienhaus: 0 Punkte ModPkt-Modell

Nebengebäude: 0 Punkte ModPkt-Modell

5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, sehr gut/hochwertig.

Einfamilienhaus, Einliegerwohnung und Doppelgarage - Gebäude-Außenhülle:

Dach: einfach

Außenwände: einfach

Sohlplatte geg. Erdreich: einfach

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Ifd. Nr. 3, Gebäude- und Freifläche Neue Krug 5, Flur 8, Flurstück 72/1

Nutzung, Bebauung: Garten, Grünfläche, Nebengebäude
Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse	Keine eigenen Anschlüsse der Ver- und Entsorgung.
Zufahrt	Keine Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, Gelände gesamt in etwa eben ohne auffällig bedeutsamen Höhenversatz.
Befestigung	ohne Befestigung.
Einstellplätze	nicht vorhanden
Einfriedung	Maschendrahtzaun, überaltert
Terrasse	nicht vorhanden
Gartengebäude u.a.	vorhanden: Nebengebäude (abbruchreif)
Garten/Grünfläche	stark verwilderte Fläche mit Wiesen-, Busch- und Baum Wildwuchs
Instandhaltung	Die Außenanlage ist stark vernachlässigt und verwildert.

Ifd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche Neue Krug 5, Flur 8, Flurstück 112/72

Nutzung, Bebauung: Einfamilienhaus
Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse	Wasser-, Abwasser- und Strom mit Anschlüssen der Ver- und Entsorgung. Gasanschluss unbekannt.
Zufahrt	Keine Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, Gelände gesamt in etwa eben ohne auffällig bedeutsamen Höhenversatz.
Befestigung	ohne Befestigung.
Einstellplätze	nicht vorhanden
Einfriedung	Maschendrahtzaun, überaltert
Terrasse	nicht vorhanden
Gartengebäude u.a.	nicht vorhanden.
Garten/Grünfläche	stark verwilderte Fläche mit Wiesen-, Busch- und Baum Wildwuchs
Instandhaltung	Die Außenanlage ist stark vernachlässigt und verwildert.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde nicht durchgeführt.

Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Berechnung

BGF

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%, je nach Einschränkungsgrad. Kehlbalkenlagen werden nur anerechnet wenn begehbar.

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m ²	BGF,m ²
					Summe
Wohnhaus		Flurstück 112/72			
Kellergeschoss		13,00	8,10	105,30	105,30
Erdgeschoss		13,00	8,10	105,30	105,30
Dachgeschoss		13,00	8,10	105,30	105,30
DG: Abschlag, da ohne Drempel.					ohne Abschlag, Drempel vorhanden.
Dachboden					ohne Anrechnung
				BGF =	315,90

Nebengebäude

Flurstück 72/1

Kellergeschoss		nicht unterkellert			0,00
Erdgeschoss		3,50	6,50	22,75	22,75
Dachgeschoss - Flachdach		3,50	6,50	22,75	22,75
				BGF =	45,50

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

Grundlage sind die Berechnungen bzw. Flächenangaben in den Grundrisszeichnungen aus der Bauakte, überschlägig auf Plausibilität geprüft u.o. weitere Überprüfung übernommen.

Wohnfläche

Anmerkung zu den nachfolgenden Berechnungen:

Das Gebäude war nicht in allen Bereichen begehbar, so dass die Raummaße in Teilbereichen nur unbestätigten Annahmen unterliegen können.

Einfamilienhaus						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da
1	Erdgeschoss					
1.01	Windfang	2,30	1,59	3,66	3,66	Aufmaß
1.02	Flur	2,20	4,11	9,04		
		-1,00	2,52	-2,52	6,52	
1.03	Zimmer 1	3,33	4,11	13,69	13,69	
1.04	Zimmer 2	3,33	3,28	10,92	10,92	
1.05	Küche	3,98	3,17	12,62	12,62	
1.06	Vorratsraum	1,33	3,13	4,16	4,16	
1.07	Bad	2,68	3,10	8,31	8,31	
1.08	Zimmer 3	3,08	3,30	10,16	10,16	
1.09	Hauswirtschaftsraum	2,80	3,33	9,32	9,32	
					<u>79,36</u>	79,36
Erdgeschoss						

2 Dachgeschoss

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.

Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.

2.01	Flur	2,22	6,25	13,88		
		2,22	0,70x0,5	0,78		
		2,22	0,70x0,5	0,78		
		-1,00	2,52	-2,52	12,92	
2.02	Zimmer 4	3,35	3,46	11,59		
		3,35	0,70x0,5	1,17	12,76	
2.03	Zimmer 5	3,35	2,64	8,84		
		3,35	0,70x0,5	1,17	10,01	
2.04	Zimmer 6	3,24	2,64	8,55		
		3,24	0,70x0,5	1,13	9,68	
2.05	Boden 1	3,23	3,45	11,14		
		3,23	0,70x0,5	1,13	12,27	
2.06	Boden 2	2,96	6,04	17,88		
		2,96	0,70x0,5	1,04		
		2,96	0,70x0,5	1,04	19,96	
	Dachgeschoss				<u>77,61</u>	77,61
	Zusammenstellung Wohn- und Nutzflächen				<u>m²</u>	
	Erdgeschoss				79,36	
	Dachgeschoss				<u>77,61</u>	
	Summe:				156,97	

Die anrechenbare **Wohnfläche** wurde ermittelt EG und ausgebauten DG des Einfamilienhauses mit gesamt 156,97 m², siehe auch die Anmerkungen bezüglich eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeiten. .

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Die zu bewertende Lage: Düderode.

Wohnnutzung: Ortsrandlage, Außenbereich.

Allgemein abgelegene Wohnlage im Ortsbereich Düderode.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte

Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) auf Grundlage der seit 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021, wird zurzeit durch den zuständigen Gutachterausschuss im Bereich Niedersachsen noch nicht angewendet. Verweis auf Modellbeschreibung d. Gutachterausschusses.

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$
Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: $\text{Alter} : GND \times 100\%$. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$.

Einfamilienhaus

Baujahr nicht bekannt, Annahme vor 1940

DWG 70 Jahre, RND ca. 11 Jahre im Mittel

Nebengebäude

Baujahr nicht bekannt

DWG 60 Jahre, RND ca. 0 Jahre im Mittel (abbruchreif)

Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).

Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.

Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen		
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.		
Gebäude :	Einfamilienhaus	
Baujahr:	1938	Alter rd.: 87 Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1967	Mod. Alter 59 Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)		
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.		
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 20-25 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsob
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	0

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahre modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die Rundung erfolgt auf 5 Jahre nach sachverständigem Ermessen.

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten der Grundstücksmarktdaten, soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD- Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

aus sachverständiger Sicht grundsätzlich als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, wenn Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

In diesem Fall liegen vergleichbare Kauffälle in ausreichender Zahl, aufgrund des Baujahres nach 2020, nicht vor. Weiterhin lässt die Besonderheit, dass das Gebäude im Bereich des Innenausbaus noch nicht fertiggestellt wurde, keine direkte Vergleichbarkeit zu.

Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle in ausreichender Zahl nicht vorliegen und somit das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht in diesem Fall nur unterstützend durchzuführen ist.

Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt,

Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Nutzungskonzeption.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Handwritten note: 1-2 nicht mehr zeitgemäß 3-5 Zeitpunkt 2010

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Bundesanzeiger
 www.bundesanzeiger.de
Bekanntmachung
 Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
 Banz AT 18.10.2012 81
 Seite 12 von 49

Gebäudestandard/Standardstufen: Einfamilienhaus

Typ	1.01 KG,EG,DG ausg.	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände		8	15				23
Dächer		10	5				15
Außentüren und Fenster		5	6				11
Innenwände und -türen			11				11
Deckenkonstrukt., Treppen			11				11
Fußböden			5				5
Sanitäreinrichtung		9					9
Heizung		9					9
Sonstige tech. Ausstattung		6					6
Summe:		47	53	0	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	655	725	835	1005	1260
----------------------------	-----	-----	-----	------	------

Standardstufe	1	x	0,47	=	0,47
Standardstufe	2	x	0,53	=	1,06
Standardstufe	3	x	0	=	0
Standardstufe	4	x	0	=	0
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel				=	1,5

Kostenkennwerte: Einfamilienhaus

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:					
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.01		
Baujahr:	1938	GND,Jahre:	70		
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)	
1	655	47	0,47	307,85	
2	725	53	0,53	384,25	
3	835	0	0	0	
4	1005	0	0	0	
5	1260	0	0	0	
Herstellungskosten:		100	1	692	

Kostenkennwerte: Nebengebäude

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:					
Gebäudeart:	Nebengebäude	Typ:	16.1	Nebengebäude	
Baujahr:	1938	GND,Jahre:	60		
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)	
3	350	100	1,00	350	
4	490	0	0,00	0	
5	640	0	0,00	0	
Herstellungskosten:				350	

Anmerkung zu den Herstellungskosten:
 Die Kosten wurden auf Grundlage der NHK eingesetzt, um die Modellkonformität im Rahmen der ImmoWertV 2021 und der NHK 2010 einzuhalten.

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Gebäude		Einfamilienhaus	Nebengebäude
Geschosse		KG,EG,DG	EG,DG
Nutzungsart		Wohnen	Lager, Stall
Baujahr -Ursprung		1938	1938
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6		1967	
Alter	Jahre	87	87
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen		59	
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		11	0
NHK 2010 - Typ :		1.01	16.1
Entspricht Gebäudetyp:		Einfamilienhaus	Nebengebäude
Standardstufe		1,5	3
BGF / m ²		315,90	45,50
Kostenkennwert €/m ²	Faktor:	692	350
Anpassung:	1	692	350
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100/ 02.2025 = 1,886	1,886	1,886
	wohnen		
Summe:		412.344	30.035
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	12/70	0/60
Abschreibung linear, Angabe in %		17	0
entspricht	Faktor :	0,16	0,00
BGF/m ² x Kostenkennwert €/m ² x Index - Alterswertmin		64.797	0
Zuzüglich besonderer Bauteile	siehe 6. Baubes.	0	0
Summe		64.797	0
Vorläufiger Gebäudesachwert		64.797	abbruchreif

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:		Grundbuch Blatt	Döderode 418
Nutzung: Wohnbauland		Laufende Nummer	4
		Flurstück	112/71
	Größe, m ² :		344
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	112/71	3.440
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	3.000
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus		64.797
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		71.237
	Marktanpassungsfaktor :	0,9129	
	(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		65.033
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (10.1 u. 10.2) :		
4.1	Abzüglich: Baumängel und Schäden	10.1	-51.680
4.2	Zuzüglich: keine Berücksichtigung	10.2	0
	Sachwert mit Marktanpassung :	rd.	13.353

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:		Grundbuch	Düderode
Nutzung: Wohnbauland		Blatt	418
		Laufende Nummer	3
		Flurstück	72/1
Größe, m ² :		386	
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	72/1	3.860
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	0
3	Gebäude		
3.1	Nebengebäude	abbruchreif	0
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			3.860
Marktanpassungsfaktor :		1,0000	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			3.860
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (10.1 u. 10.2) :		
4.1	Abzüglich: Baumängel und Schäden	10.1	-1.000
4.2	Zuzüglich: keine Berücksichtigung	10.2	0
Sachwert mit Marktanpassung :			2.860

Übersicht der einzelnen Flurstücke unter verschiedenen lfd. Nummern		
Sachwert marktangepasst		
Lfd. Nr.	3	2.860
Lfd. Nr.	4	13.353
Sachwert, marktangepasst lfd.Nr. 3+4:		16.213

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Northeim:

Auswertung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.		
. Bodenrichtwert	10	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	71.237	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		1,20
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
. Korrekturfaktor Wohnfläche	1,00	Einfluss:
. Korrekturfaktor Bodenrichtwert	0,91	
. Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,88	
. Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,95	
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		0,9129

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände

Wertbeeinflussung gesamt

Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

pauschal gerundet in Euro:

Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

- o Prüfung Standsicherheit, Pilz- und Insektenbefall erforderlich:

Grundsätzlich ist nach freiräumen des Gebäudes die Konstruktion auf ausreichende Tragfähigkeit, signifikante Schäden durch dauerhafte Nässeeinwirkung mit evtl. holzerstörenden Pilz- und Insektenbefall zu untersuchen, auch aufgrund des längeren Gebäudeleerstands und augenscheinlichem großen Instandhaltungsstau. Zum Besichtigungszeitpunkt ist nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich. Da umfassend Hausrat u.a. in den Räumen gelagert ist.

Auch da kein gesicherter Zugang zum Kellergeschoss möglich war, können Schäden ua. gesamt nur eingeschränkt beurteilt werden.

Abschließende Einschätzungen können erst durch vollständiges freiräumen der Räume und des Außenbereichs mit evtl. Bauteilöffnungen und Untersuchungen abgegeben werden.

Dieser Aufwand ist üblicherweise nicht Bestandteil eines Wertgutachtens und muss bei Bedarf zusätzlich beauftragt werden.

Pauschal berücksichtigt, alterswertgemindert in Anlehnung an eingeschätzte RND

Sanierungen und Mindestmodernisierungen erforderlich zur Erlangung der eingeschätzten RND:

Ausbau umfassend:

Wohnhaus

- o Dach mit Undichtigkeiten in verschiedenen Bereichen, eindringendes Wasser erkennb 2.000
(Kleinreperatur)
- o Kellertreppe fehlt 2.000
- o Starke Fäulnisschäden an Böden und Wänden (fiktive Mindestsanierung) 6.000
- o Mülllagerung im gesamten Wohngebäude, sehr stark verschmutzt 2.000

Es wird angenommen, dass das Gebäude über einen längeren Zeitraum nicht beheizt wurde!

Pauschale zu vorbeschriebenen Sanierungen, Teilmodernisierg zur Erlangung der RND:

(Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).

Ausbau, Rohbau in Teilbereichen:

Installationen Elt, San, Heizung, Oberbeläge, Türen, Fenster, Fassade, Dach u.a. wie vor beschrieben.

Wohnfläche rd.	Kosten	Summe	Alterswertmindg.	Faktor		
m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	pauschal in %		=	
157,00	800,00	125.600	70	0,30	=	37.680
						(Anlehnung an lineare Minderung, RND/GND, siehe Sachwert)

Nebengebäude

Abbruch da überaltert und nicht mehr standischer mit Entsorgung 1.500

Außenanlage

- o Umfassend verwildert, freimachen des Geländes 1.000
- o Mülllagerung teils im Außenbereich! Kühlschränke, PKW etc. 500

Wertbeeinflussung Summe, Abzug: 52.680

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gesamt 52.680 Euro.

Aufteilung:

Laufende Nr. 3, Flurstück 72/1 ca. 1.000,- Euro.

Laufende Nr. 4, Flurstück 112/72 ca. 51.680,- Euro.

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.)

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Anmerkung zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

10.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.), Einrichtungen, o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. Soweit vorhanden und erforderlich, werden diese unter 16.2 berücksichtigt.
Sonstige Berücksichtigung siehe unter 9.3 u. 14.1.

11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor angepasst.

Ifd. Nr. 3, Gebäude- und Freifläche Neue Krug 5, Flur 8, Flurstück 72/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Bauliche Außenanlagen: überwiegend einfache Anlage, **Pauschal rd.: 3.000 Euro.**

Ifd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche Neue Krug 5, Flur 8, Flurstück 112/72

Nutzung, Bebauung: Garten, Grünfläche mit einem Nebengebäude

Bauliche Außenanlagen: einfache Anlage ohne eigene Anschlüsse, **Pauschal rd.: 0 Euro.**

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.**

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:
Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025 = **mittlere Lage) 10,-€/m² für Gemischte Baufläche im Außenbereich** einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	Gemischte Baufläche im Außenbereich
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		nicht vorhanden
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		§ 35 BauBG

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	24.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W/Gemischte Baufläche
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	386 m ² + 344 m ² = 730 m ²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.
In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.
Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.
Größe: leicht über dem allgemeinen Mittel.
Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 12.3 und 14.1.
(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung so weit vorliegt.)

B04

Zuschnitt / Nutzung:
Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert			
Grundbuch:	Döderode	Blatt:	418
Lfd. Nummer	3	Gemarkung:	Döderode
Flur	8	Flurstück	72/1
Nutzung	wohnen	Größe	386 m ²
B-Plan	§35 BauGB	Bebauung	Nebengebäude

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand				Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			10	EUR/m ²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=		10	EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=			
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=		10	EUR/m ²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2025	24.06.2025	x	1,00 B01

Bewertungsgrundstück				
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittel	mittel	x	1,00 B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00 B02
GFZ		mittel	x	1,00 B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00 B03
Entwicklungsstufe	gem.Baufläche Außenber.	gem. Baufläche/Außenber.	x	1,00
Vollgeschosse			x	1,00
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00
Nutzung :	Gem. Baufläche	Wiese/Garten	x	1,00 B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	10,00 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	10,00 EUR/m ²

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				10,00 EUR/m ²
Grundstücksfläche :			=	386 m ²
Bodenwert :				3.860 EUR

Bodenwert			
Grundbuch:	Döderode	Blatt:	418
Lfd. Nummer	4	Gemarkung:	Döderode
Flur	8	Flurstück	112/72
Nutzung	wohnen	Größe	344 m ²
B-Plan	§35 BauGB	Bebauung	Einfamilienhaus

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand				Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			10 M	EUR/m ²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=		10	EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=			
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=		10	EUR/m ²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2025	24.06.2025	x	1,00 B01

Bewertungsgrundstück				
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittel	mittel	x	1,00 B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00 B02
GFZ		mittel	x	1,00 B02
Fläche (m²)		mittel	x	1,00 B03
Entwicklungsstufe	Gemischte Baufläche	Baufläche,geduldet	x	1,00
Vollgeschosse		1	x	1,00
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00
Nutzung :		W	x	1,00 B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	10,00 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	10,00 EUR/m ²

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				10,00 EUR/m ²
Grundstücksfläche :			=	344 m ²
Bodenwert :				3.440 EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren
 Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Besichtigung:	Innen und Aussen		
Bebauung	Einfamilienhaus	Flurstück 112/72	
Lage:	Döderode		
Kellergeschoss	teil unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca.	1967
Baujahr : Ursprung	1938	Modernisg.-Punkte ca.:	0
Restnutzungsdauer (RND):	11 Jahre	Alter in Jahren:	87
Wohnfläche, m ² :	157,00	bei GND, Jahre:	70
Bodenrichtwert, €/m ² :	10 W	Standardstufe	1,5
Grundstücksgröße, m ² :	344	Garage/Doppelgarage	0

Grundstücksmarktdaten 2025	Landkreis Northeim		
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m ² rd. :	950 (bzgl. Baujahr angepasster Wert)		
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			
			Faktor
Grundstückslage : BRW €/m ²	10	Umrechnungskoeffizient:	0,85
Lageklasse	Lage NOM 05	bereits berücksichtigt	
Grundstück :	Fläche, m ² = 344	Mittelwert = 800	Umrechnungskoeffizient: 0,90
Gebäude :	Konstruktion: Massiv		1,00
Standardstufe	1,5	Umrechnungskoeffizient:	Einschätzg. SV: 0,85
	Keller teil unterkellert		Einschätzg. SV: 1,00
Baujahr	Bereits berücksichtigt.		
Modernisierungsgrad.	Modernisg.-Punkte ca.:	0	Einschätzg. SV: 0,85
Schäden, Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wohnfläche, m ² :	157,00	unter Mittelwert von : 160	Umrechnungskoeffizient: 1,01
Garage	0	Garage	Einschätzg. SV: 0,95
Restnutzungsdauer	11	Jahre	Umrechnungskoeffizient: 0,85
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		0,4508
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:			
	950	x 0,4508	= 428 €/m ²
	428	x 157,0	= 67.234 Euro
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt)	hier bereits berücksichtigt.		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich:	Schäden	-51.680	= 15.554 Euro
Zuzüglich:	keine Berücksichtigungen		= 15.554 Euro
Vorläufiger Vergleichswert:			15.554 Euro

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.
 In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen

der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
Einfamilienhaus, Nebengebäude	Stichtag:	24.06.25
BRW: W	10	€/m ²
Baujahr :	1938	
Wohnfläche:	157,0	m ²
Grundstücksgröße:	730	m ²
Garage	0	
Grad der Unterkellerung in%	teil unterkellert	
Lage i.Kreis:	NOM 05	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdat.		
Ein- und Zweifamilienhäuser		Mittlere Werte
BRW:	50	€/m ²
Baujahr :	1980	
Wohnfläche: mittlerer Wert	160	m ²
Grundstücksgröße:	800	m ²
Konstruktion	massiv	
Garage	1	
Modernisierungsgrad:	4	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit besonderer Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück des Grundbuchs einzeln geschätzt werden
 Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter mehreren laufenden Nummern eingetragen.

Nachfolgend werden die Flurstücke entsprechend rechnerisch ermittelt.
 Gemäß dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

lfd. Nr. 3, Gebäude- und Freifläche Neue Krug 5, Flur 8, Flurstück 72/1

Flurstück: 72/1

Größe: 386 m²

Nutzung / Bebauung: Gartenfläche, Nebengebäude.

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert mit Sachwert abgeleitet.

Das Nebengebäude ist abbruchreif, somit sind hier nur die Abbruchkosten wertmindernd zu berücksichtigen. Sonstige Einbauten der Außenanlage sind nicht vorhanden.
 berücksichtigen.

Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter Punkt 9 u.12. im Gutachten.

Bodenwert = 3.860 Euro

Sachwert = 0 Euro

Abbruchkosten ca. 1.000 Euro.

Verkehrswert ermittelt mit $3.860 - 1.000 = 2.860$ Euro, gerundet = 2900 Euro

lfd. Nr. 4, Gebäude- und Freifläche Neue Krug 5, Flur 8, Flurstück 112/72

Flurstück: 112/72

Größe: 344 m²

Nutzung/Bebauung: Wohnbauland, Wohngebäude.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Siehe hierzu detaillierte Berechnung und Ermittlung unter 14.1 im Gutachten.

Verkehrswert = 15.554 Euro

Verkehrswert gerundet = 15.600 Euro

Verkehrswert rechnerisch wie vorbeschrieben ermittelt gesamt

Laufende Nummer 3, Flurstück 72/1 = 2.900 Euro
Laufende Nummer 4, Flurstück 112/72 = 15.600 Euro
Verkehrswert gesamt = 18.500 Euro

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten –
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 3,4 des betroffenen Grundstücks im BVZ.:

- nur lastend auf dem ½ Anteil der Erbengemeinschaft zu Abt. I Nrn. 3.1, 3.2 – Miterbenanteil des Otto Groppe, geb. 12.04.1953 (Abteilung I Nr. 3.1) am Nachlass des Bergmanns Wilhelm Groppe ist gepfändet für die Kreis-Sparkasse Northeim, Northeim, Register: AG Göttingen HRA 130345. Gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts Osterode am Harz vom 13.01.2022 (Amtsgericht Osterode am Harz 5 aM 5/22) eingetragen am 03.02.2022.

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 3,4 des betroffenen Grundstücks im BVZ.:

- nur lastend auf dem ½ Anteil der Erbengemeinschaft zu Abt. I Nrn. 3.3, 3.4 – Miterbenanteil des Otto Groppe, geb. 12.04.1953 (Abteilung I Nr. 3.3) am Nachlass des Bergmanns Wilhelm Groppe ist gepfändet für die Kreis-Sparkasse Northeim, Northeim, Register: AG Göttingen HRA 130345. Gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts Osterode am Harz vom 13.01.2022 (Amtsgericht Osterode am Harz 5 aM 5/22) eingetragen am 03.02.2022.

Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragungen wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertende Grundstücke, nachfolgend aufgeführt:

BVZ Laufende Nr. 3, 4, Gemarkung Düderode, Flur 8, Flurstücke 72/1, 112/72

Auskunft Bauverwaltung Landkreis Northeim:

Auf den o.g. Flurstücken bestehen „**keine belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis**“.

Einschätzung des Sachverständigen:

Eine Eintragung liegt nicht vor. Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungstichtag nicht für erforderlich gehalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der Grundbesitz Grundbuch von Düderode Blatt 418, Neue Krug 5 besteht aus den Flurstücken 72/1 und 112/72, Flur 8, Gemarkung Düderode. Das Flurstück 72/1 ist bebaut mit einem Nebengebäude, während das Flurstück 112/72 mit einem Einfamilienhaus bebaut ist.

Das Nebengebäude befindet sich in einem abbruchreifen Zustand.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in westlicher Lage von Düderode im Außenbereich. Zentrumsferne Lage, Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Die Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung nur eingeschränkt besichtigt, da aufgrund des baulich stark vernachlässigten Zustands und umfassender Mülllagerung im Wohngebäude, nicht alle Bereiche besichtigt werden konnten. Das Nebengebäude und das Kellergeschoss des Wohngebäudes konnten nicht besichtigt werden.

Augenscheinlich befindet sich das Wohngebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand, das Nebengebäude erscheint abbruchreif.

Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes einfach eingeordnet.

Mit gesamt ca. 156,97 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten in etwa im Bereich des Mittelwerts für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich im Einfamilienhaus auf das Erd- und das ausgebaute Dachgeschoss.

Die Grundstücksfläche ist nutzungstypisch nahezu rechteckig geschnitten. Das Gelände ist größtenteils eben, ohne signifikante Höhenunterschiede.

Die Außenanlage mit kleiner westlicher Gartenfläche, Anlage befindet sich in stark verwildertem, ungepflegtem Zustand und war nicht in allen Bereichen begehbar.

Eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich ist nicht vorhanden.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße unterdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 344 m² (Flurstück 72/1) und 386 m² (Flurstück 112/72).

Als Besonderheit ist gemäß Auskunft des Bauamtes anzuführen:

Für die zu bewertenden Grundstücke gibt es keinen Bebauungsplan, sie liegen im Außenbereich gem. § 35 BauBG.

Zu Festsetzungen: § 35 BauBG, gemäß telefonischer Mitteilung des zuständigen Sachbearbeiters besteht eine aktuelle Duldung der Wohnnutzung.

Allerdings wird durch den Sachverständigen grundsätzlich angeraten eine abschließende Beurteilung bzw. Festlegung durch die Baubehörde einzuholen, z.B. durch eine Bauvoranfrage o.ä. Dies ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Düderode als grundsätzlich einfache Wohnlage im Landkreis eingeordnet, mit einem Bodenrichtwert mit 10,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte

Vergleichswert rechnerisch wie vorbeschrieben ermittelt gesamt

Laufende Nummer 3, Flurstück 72/1 = 2.900 Euro

Laufende Nummer 4, Flurstück 112/72 = 15.600 Euro

Vergleichswert gesamt = 18.500 Euro

Verkehrswert lfd.Nr.3 u. 4, abgeleitet aus dem Vergleichswert mit Marktanpassung
eingeschätzt gerundet mit = 18.500 Euro

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Düderode 418
------------------------	-------------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	3
Gemarkung	Düderode
Flur	8
Flurstück	72/1
Hof- und Gebäudefläche	Neue Krug 5
Größe	386 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Freifläche, Stallbebauung u.a.

Laufende Nummer	4
Gemarkung	Düderode
Flur	8
Flurstück	112/72
Weg	Neue Krug 5
Größe	344 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit lfd.Nr.3 und 4 gesamt rd. **18.500 Euro** (unbelastet).
Einzelwerte der Flurstücke, laufende Nummern des Bestandsverzeichnisses:
Laufende Nummer 3, Verkehrswert Flurstück 72/1 entspricht rd.: 2.900 Euro
Laufende Nummer 4, Verkehrswert Flurstück 112/72 entspricht rd.: 15.600 Euro

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

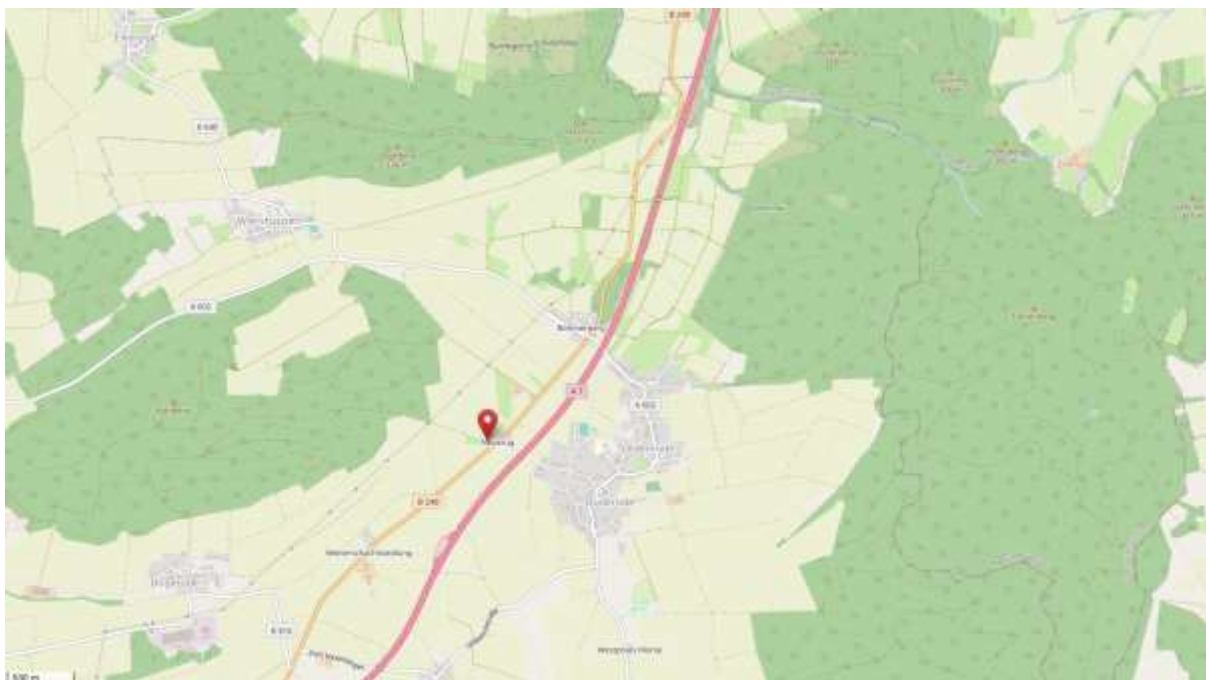
Goslar, den 30.10.2025

Sachverständiger

Michael Kämpfert
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

18. **Stadtkarte** (www.openstreetmap.org)

Makrolage – Düderode

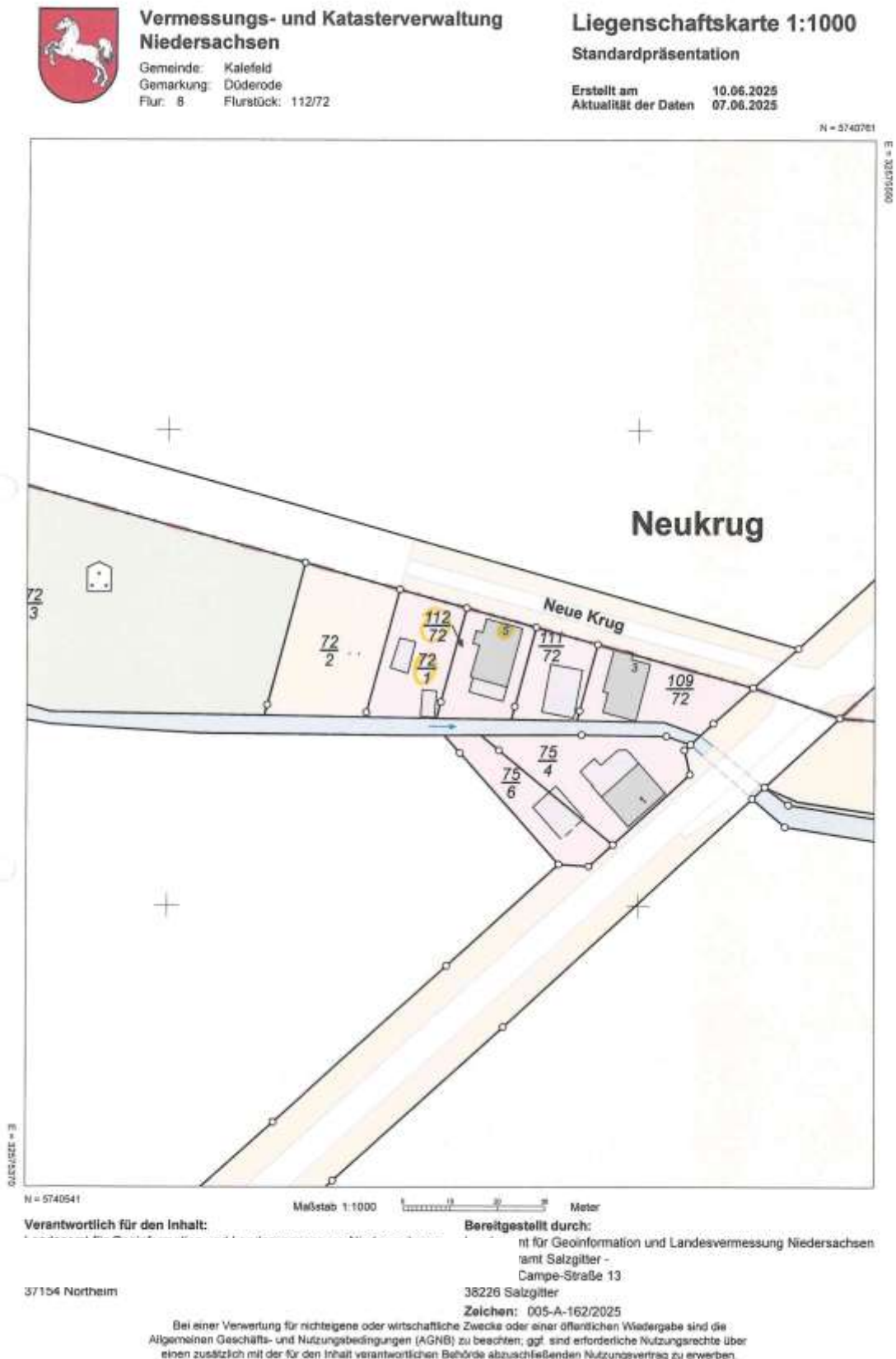


Mikrolage – Neue Krug 5



19. Liegenschaftskarte

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung, ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.



20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.
Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigelegten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

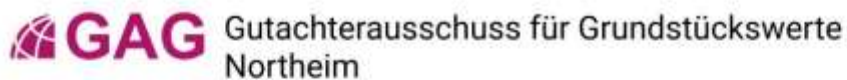
Es lagen keine Zeichnungen in der Bauakte vor.

Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen.

Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

21. Sonstige Anlagen

Bodenrichtwertkarte (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte)



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 18.09.2025)

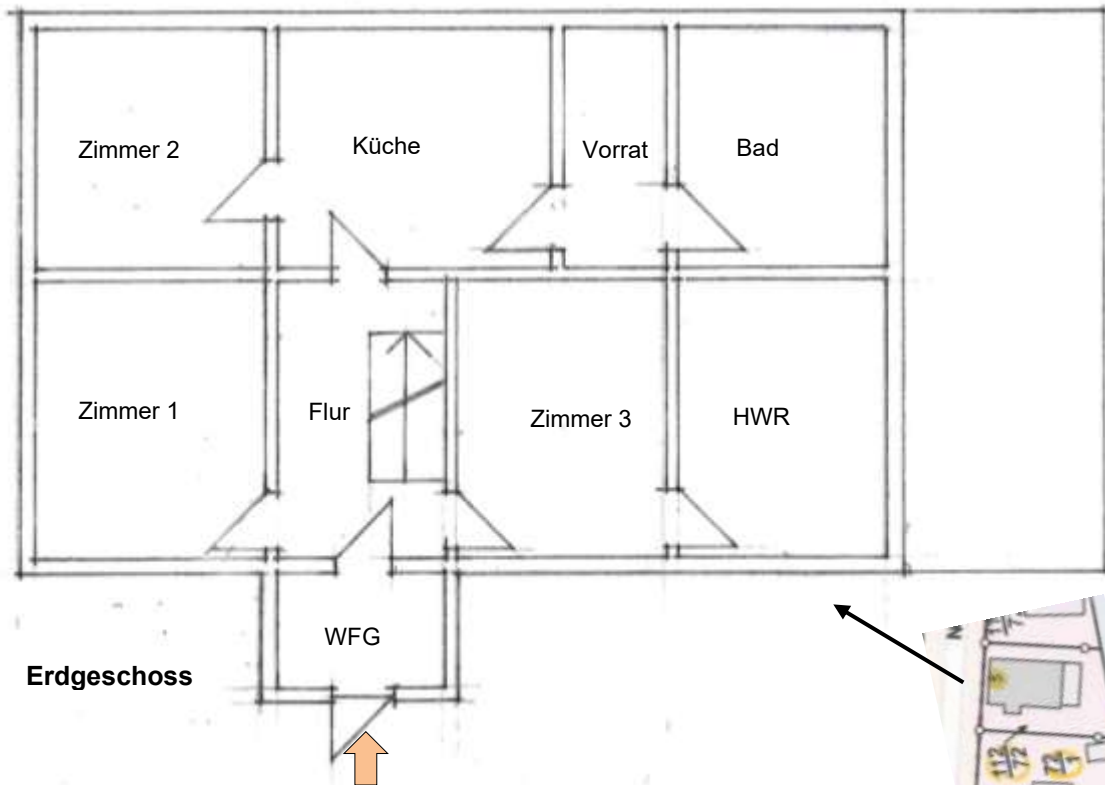
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Neue Krug 5, 37589 Kalefeld - Düderode
Gemarkung: 6341 (Düderode), Flur: 8, Flurstück: 112/72

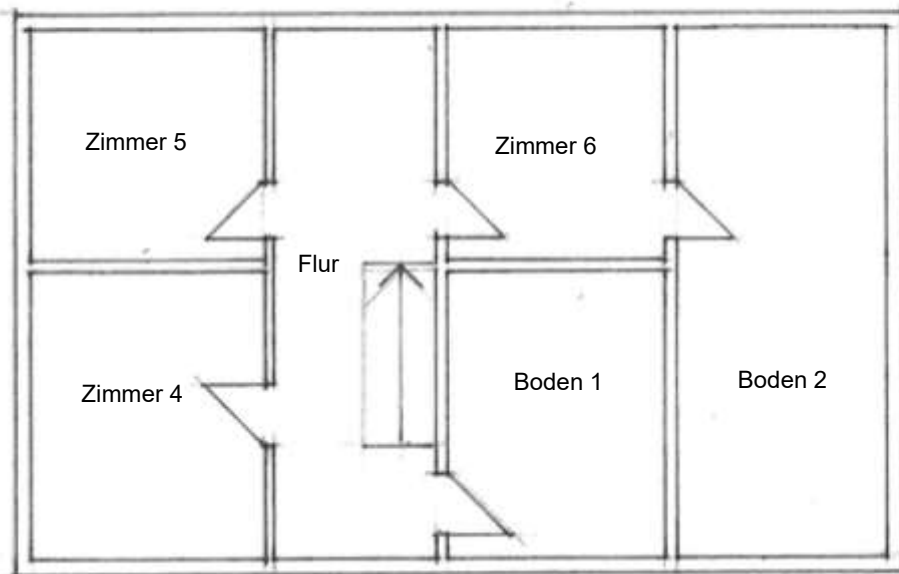


Es lagen keine Zeichnungen in der Bauakte vor.

Übersicht des Bestands. Maße sind d. Berechnungen zu entnehmen.
Grundrisse unmaßstäblich Bestand, Auszug aus der Liegenschaftskarte als Überblick und Anlage zur Berechnung Wohn-/Nutzfläche, BGF u.a.



Erdgeschoss



Dachgeschoss

22. Fotodokumentation

Laufende Nr. 4, Flurstück 112/72. Bebauung: Einfamilienhaus

Innenaufnahmen: es werden nachfolgend Innenaufnahmen angefügt.



Grundstück:

Grundbuch
von Döderode
Blatt 418,
BVZ lfd. Nr. 3, 4

Gemarkung
Döderode
Flur 8
Flurstück 72/1,
112/72

Neue Krug 5,
37589 Kalefeld

Bebauung
Einfamilienhaus
mit Nebengebäude

Eingeschränkter Blick auf das Wohngebäude, vollständig verwildert und zugewachsen.



Blick von der Straße auf das Flurstück mit Grundstückszugang und Wohngebäude
(befindet sich hinter dem Baum- und Buschbewuchs)

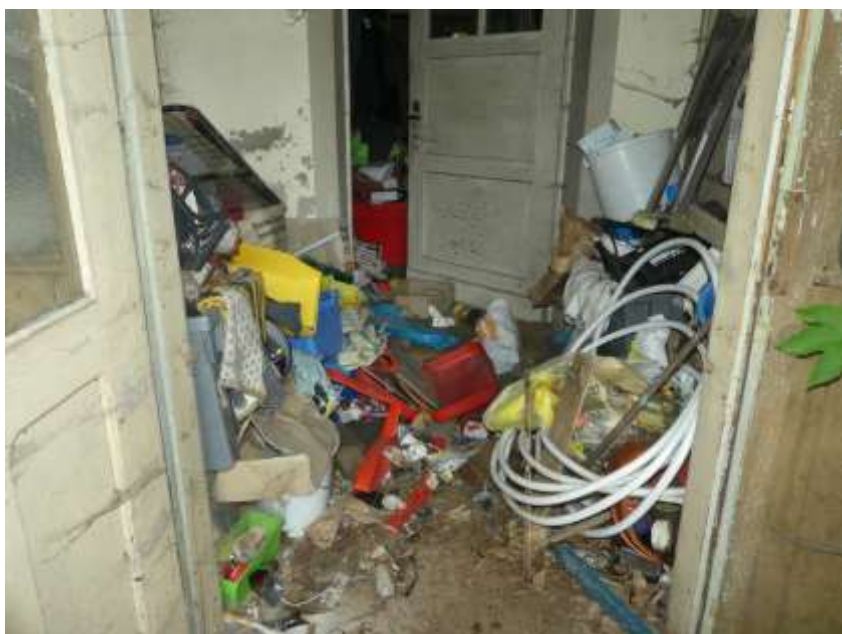


Hauseingang

Außenanlage



Innenaufnahmen









Laufende Nr. 3, Flurstück 72/1.
Nutzung/Bebauung: Garten/Wiese mit Nebengebäude



Blick auf das Nebengebäude



