

GUTACHTEN

Verkehrswert / Marktwert

des mit einer Carportanlage bebauten Grundstücks

Dannhäuser Brink 8, in 37581 Bad Gandersheim



zum Wertermittlungsstichtag **26.09.2024**

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 39.200 €

erstellt durch:

Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung
gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

erstellt am: 24. Januar 2025

Ausfertigung: **3** von 4



Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck	6
2.1 Ortstermin und Besichtigung.....	6
2.2 Bebauung und Grundlagen	6
2.3 Allgemeine Unterlagen	7
2.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben	7
2.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung.....	7
3 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	8
3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	8
3.2 Baulasten.....	9
3.3 Altlasten.....	11
3.4 Erschließungszustand	11
3.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	11
4 Lagebeschreibung	11
4.1 Makrolage.....	11
4.2 Demografie	12
4.3 Mikrolage.....	12
4.4 Straßenbeschreibung	13
4.5 Verkehrsanbindungen	13
4.6 Lagequalität.....	14
5 Grundstücksbeschreibung	14
5.1 Grundstückszuschnitt und -topographie.....	14
5.2 Baugrundbeschaffenheit	15
5.3 Erschließung / Medien.....	15
6 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	15
6.1 Denkmalschutz	15
6.2 Städtebauliche Ausweisung	15
6.3 Bebauungsplan	15
6.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	15
7 Gebäudebeschreibung.....	16
7.1 Art der Bebauung, Flächen	16
7.2 Rohbau und Ausbau.....	17
7.3 Außenanlagen	17
7.4 Energieausweis	18
7.5 Wirtschaftliche Beurteilung.....	18
7.6 Baumängel und Bauschäden	18
7.7 Restnutzungsdauer	18
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
8.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	19
8.2 Wertermittlungsverfahren	19
8.3 Begründung des Verfahrensansatzes.....	20
9 Bodenwertermittlung	20
9.1 Grundlagen.....	20
9.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung.....	21
9.3 Bodenwertentwicklung	22
9.4 Anpassungen des Bodenwertes	22
9.5 Bodenwert des Grundstückes	22

10	Sachwertermittlung.....	22
10.1	Grundlagen.....	22
10.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen.....	23
10.3	Vorläufiger Sachwert.....	24
10.4	Sachwert.....	24
11	Ertragswertermittlung.....	24
11.1	Grundlagen.....	24
11.2	Rohertrag / Sollmietniveau.....	25
11.3	Ertragsansatz.....	25
11.4	Liegenschaftszinssatz.....	26
11.5	Bewirtschaftungskosten.....	26
11.6	Jahresrohertrag.....	27
11.7	Ertragswertberechnung.....	27
12	Verkehrswert.....	28
12.1	Ableitung des Verkehrswertes.....	28
12.2	Verkehrswert.....	28
	Literaturverzeichnis.....	29
13	Anlagenverzeichnis.....	30

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse**Grundbuchübersicht**

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von				Ein Eigentümer 13.08.2024 Bad Gandersheim Dannhausen
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:	
1	1	17/3	1.499,00 m ²	

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland	550					Ja	12.100 €
Außenbereich	949					Nein	8.541 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten							1.499,00 m ² 1.499,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäuðmaß / Anzahl:
Carportanlage	1998	60 Jahre	34 Jahre	91,00 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Carportanlage	90 m ² Σ 90 m ²	0 m ² Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		90 m ²
Verfahrenswerte (des unbelasteten Grundstücks)	Bodenwert	20.641 €
	Sachwert	44.661 €
	Ertragswert	44.400 €
Lasten	sonstige Dienstbarkeit	5.500 €

Verkehrswertgemäß § 194 BauGB des be-
lasteten Grundstücks Ableitung vom Sachwert**39.200 €****Vergleichsparameter**

WNFI.

440 €/m²

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Gandersheim Am Plan 3b 37581 Bad Gandersheim
Auftragsdatum Geschäftsnummer	Beschluss vom 13.08.2024 7 K 4/24
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Ein Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich diese Wert-ermittlung bezieht, wurde durch den Auftraggeber nicht benannt. Stichtag ist daher der Tag des Ortstermins, der

26. September 2024

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

2.1 Ortermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag:	26.09.2024
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung

Anwesende:

- | | |
|------------------------------|------------------|
| • N.N. | Eigentümer |
| • Herr Michael Bretschneider | Sachverständiger |

Der Sachverständige konnte sich einen ausreichenden Eindruck von dem Bewertungsobjekt verschaffen.

Das Grundstück und die Gebäude wurden von den Beteiligten in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen. Der abgeschlossene Raum am Carport und das Gartenhaus konnten nur von außen besichtigt werden. Der Eigentümer hat Auskunft erteilt.

Die Besichtigung bezieht sich nur auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können somit nicht ausgeschlossen werden. Nach Auskunft der Eigentümerversreter sind derartige Schäden nicht vorhanden. Während des Ortstermins wurden keine Hinweise auf solche Schäden festgestellt.

2.2 Bebauung und Grundlagen

Das Grundstück ist mit einer Carportanlage inkl. einem vierseitig geschlossenen Lagerraum sowie einem Gartenhaus bebaut.

Der am Ortstermin (Stichtag) vorgefundene Zustand des Bewertungsobjektes ist aus der dem Gutachten als Anlage beigefügten Fotodokumentation ersichtlich.

2.3 Allgemeine Unterlagen

Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- Liegenschaftskarte und Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 27.08.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Landkreis Northeim, vom 03.09.2024
- Auskunft Altlasten, Landkreis Northeim, vom 30.08.2024
- Auskunft zum F- und B-Plan, Stadt Bad Gandersheim, vom 27.08.2024
- Grundstückskaufvertrag vom 17.05.1994, mit Bewilligung zum Grundbucheintrag
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“
- Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 26.09.2024
- Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Grundstücksmarkdaten 2024 GAG Niedersachsen - online

2.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

- | | |
|--|--------------------------------|
| • Welche Mieter und Pächter sind vorhanden | Es sind keine bekannt geworden |
| • Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz | Kein Wohnungseigentum |
| • Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Umfang) | Nein |
| • Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang) | Nein |
| • Besteht Verdacht auf Hausschwamm | Nein |
| • Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen | Es sind keine bekannt geworden |
| • Liegt ein Energieausweis vor | Nein |
| • Sind Altlasten bekannt | Nein |

2.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021 letzter Stand.

3 Grundbuch, Rechte und Belastungen

3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 13.08.2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bad Gandersheim im Grundbuch von Dannhausen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	270	1	Dannhausen	1	17/3	1.499,00

Gesamtfläche
davon zu bewerten:

1.499,00 m²
1.499,00 m²

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Ein Eigentümer

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
270	1	1	17/3	Grunddienstbarkeit - sonstige Dienstbarkeit, Grunddienstbarkeit (Garagenrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dannhausen Flur 1 Flurstück 184/28 (Dannhausen Band 10 Blatt 269). Gemäß Bewilligung vom 17.05.1994 (UR 301/94 Notar Tiepelmann, Bad Gandersheim)	Auszug aus der Urkunde R. Tiepelmann Nummer 301 der Urkundenrolle für 1994/I: Der Verkäufer als Eigentümer des Flurstücks Nr. 17/3 bewilligt und der Käufer beantragt, zu Lasten des vorstehende bezeichneten, im anliegenden Lageplan farblich in schwarz dargestellten Grundstücksteils des Flurstücks Nr. 17/3 für den jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstücks Flurstück Nr. 184/28 der Flur 1 Gemarkung Dannhausen eine Grunddienstbarkeit des Inhalts einzutragen, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks Nr. 184/28 der Flur 1 berechtigt ist, auf dem vorstehend bezeichneten, im anliegenden Lageplan farblich in schwarz dargestellten Grundstücksteil auf eigen Kosten einen Pkw-Garage zu errichten, dauerhaft zu haben und zu unterhalten.	5.500
270	2	1	17/3	Verfügungsbeschränkung - Zwangsverwaltungsvermerk, Die		

			Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 4/24)	
--	--	--	--	--

Abt. II - Lfd. Nr. 1 (sonstige Dienstbarkeit)

5.500 €

angesetzt mit

5.500 €

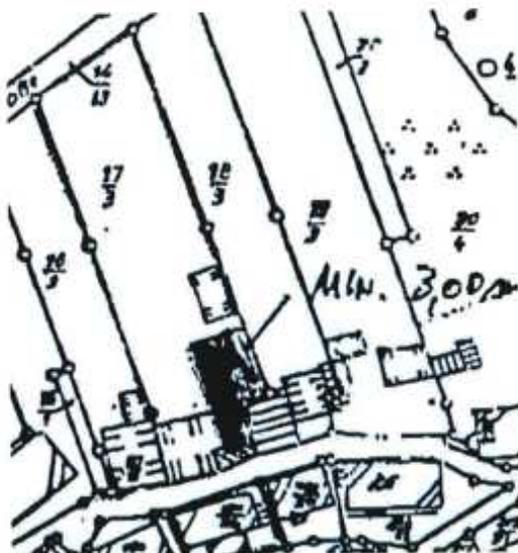
Die im Lageplan zur Bewilligung schwarz dargestellte Grundstücksteilfläche beträgt ca. 150 m². Diese Teilfläche ist für den Eigentümer des Flurstücks 17/3 nicht nutzbar.

150 m² x 22 € = 3.300 €

Das Garagenrecht behindert den Zugang zur nördlichen Grundstücksfläche. Die Belastung durch die Einschränkung wird auf ca. 5% des Bodenwertes geschätzt.

20640 € x 0,10 = rd. 2.000 €

Aus der Bewilligung zum Garagenrecht:



Die schwarz markierte Fläche ist mit dem Garagenrecht belastet. Die Fläche ist in der Anlage zur Bewilligung nicht vermaßt, insoweit kann die Fläche in der Örtlichkeit nicht bestimmt werden.

Am südlichen Ende des Grundstücks ist am Stichtag eine Carportanlage aufgebaut. Es kann hier nicht beurteilt werden, ob die Carportanlage bereits die markierte Fläche überbaut.

Für die vorliegende Bewertung wird zunächst unterstellt, dass die mit dem Garagenrecht belastete Fläche nicht von der Carportanlage betroffen ist.

Hinweis:

Eine Baulast, die die Zufahrt zu dem belasteten Teilgrundstück sichert, ist bereits gelöscht worden.

Hinweis zu Abt. II:

Das Garagenrecht belastet das Bewertungsgrundstück. Der Verkehrswert wird zunächst lastenfremd ermittelt und anschließend wird die Belastung separat ausgewiesen.

Dritte Abteilung

Ein entsprechender Auszug hat nicht vorgelegen und wurde auftragsgemäß auch nicht eingesehen.

Hinweis zu Abt. III:

Schuldverhältnisse, die hier verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Baulasten liegen vor

Baulastenauskunft vom:

03.09.2024

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreis Northeim:

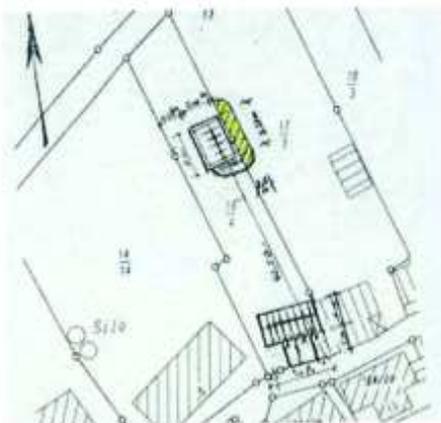
Bereits gelöschte Baulasten:

LANDKREIS NORTHEIM Der Oberkreisdirektor		BAULASTENVERZEICHNIS		
		von: Bad Gandersheim		Ortsteil
				Dannhausen
		Grundstück (Straße und Haus-Nr.)		Baulastenblatt Nr. 9
		Nr. 13		Seite 1
		Katasterbezeichnung		Flur
		Gemarkung Dannhausen		Flurstück
				17/3
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen		
1	Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 17/3 ist verpflichtet, die in dem anliegenden Lageplan farblich in blau gekennzeichnete Grundstücksfläche zugunsten des Nachbarflurstücks Nr. 184/28 der Flur 1 Gemarkung Dannhausen Haus Nr. 13 als Einstellplatz für einen Personenkraftwagen dauernd zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung von 21.06.1994. Northeim, den 23.6.94 Rehberg		
2	Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 17/3 der Flur 1 gestattet, daß von diesem seinem Grundstück Flurstück Nr. 17/3 eine Teilfläche, die in anliegenden Lageplan farblich in orange dargestellt ist, für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 184/28 der Flur 1 Gemarkung Dannhausen Haus Nr. 13 zur Mitbenutzung als Zuwegung von seiner auf dem Flurstück Nr. 17/3 zu errichtenden Garage nebst Kfz-Abstellplatz zur öffentlichen Verkehrsfläche Dorfstraße angelegt, mitunterhalten und mitbenutzt wird. Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks Nr. 17/3 ist verpflichtet, diese Teilfläche von allen baulichen Anlagen und Gegenständen freizuhalten, die die Zuwegung zu den benachbarten Grundstück behindern oder unterbinden könnten.	Lfd.-Nr. 1 u. 2 gelöscht. Die Baulasten sind aufgrund Bauverfahren 11/355199 mit mehr erforderlich. Rehberg 12.11.1999		

Bestehende Baulast:

Landkreis Northeim Der Oberkreisdirektor		Baulastenblatt Nr. 9		Seite 2
		von: Bad Gandersheim		Ortsteil + Gemarkung: Dannhausen
		Grundstück: Nr. 13		
		Flur: 1	Flurstück/e: 17/3	

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
3	Die jeweilige Eigentümerin / der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, daß von ihrem / seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan gelb schraffiert und bemalt ist, dem Nachbargrundstück Nr. 10 (Straße/Nr.), Gemarkung Dannhausen, Flur 1, Flurstück 16/4, bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Sie / er ist verpflichtet, mit ihnen / seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten.	Northeim, den 12.05.1998 Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 12.05.1998 Rehberg REHBERG Die Übereinstimmung mit dem Original wird bestätigt. Im Auftrage:

**Hinweis:**

Die bestehende Baulast ist nicht wertrelevant.

Baulasten stellen freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die als öffentliches Recht auf dem belasteten Grundstück ruhen. Sie dienen der Schaffung von Baurecht auf Grundstücken, wenn

öffentlich-rechtliche Belange einer Genehmigung des Bauvorhabens sonst entgegenstehen. Baulasten stellen kein Recht am Grundstück i. S. d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch keine öffentliche Last i. S. d. § 54 Grundbuchordnung (GBO) dar.

Die Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird unbeschadet den Rechten Dritter eingetragen und wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

3.3 Altlasten

Im Altlastenverzeichnis des Landkreis Northeim sind keine Eintragungen vorhanden.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der realisierten Bebauung Altlastenfreiheit des Bewertungsobjektes unterstellt. Anlässlich der Objektbesichtigung lagen keine Verdachtsmomente vor.

3.4 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabensituation: abgabenbeitragsfrei

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückerschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den landes- bzw. gemeinderechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeiträge.

Erschließungsbeiträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser / Abwasser etc.) eines Gebietes. Die Höhe der Erschließungsbeiträge muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

3.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

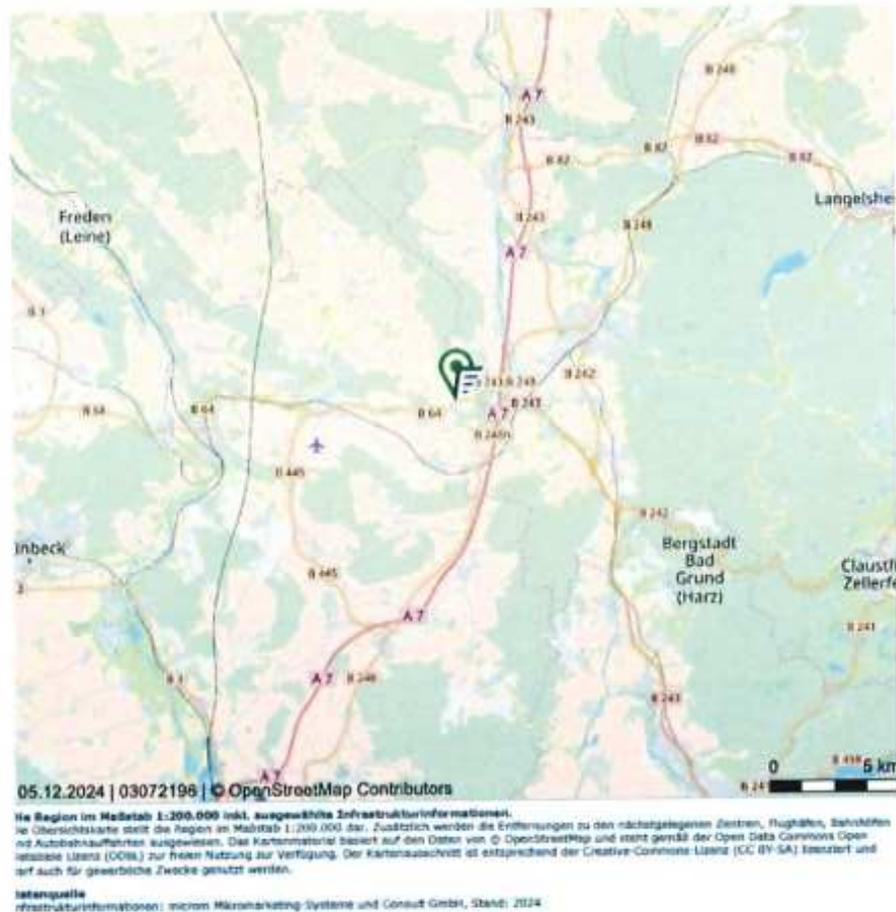
Sonstige, nicht im Grundbuch eingetragene Lasten oder begünstigende Rechte sind nicht bekannt geworden. Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

4 Lagebeschreibung

4.1 Makrolage

Dannhausen hat rund 270 Einwohner und ist ein Ortsteil der Stadt Bad Gandersheim. Das Dorf liegt im süd-östlichen Niedersachsen zwischen Leinebergland und Harzvorland im Landkreis Northeim.

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Seesen/Harz (2,7 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Seesen (5,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hildesheim (34,2 km)
Nächster Flughafen (km)	Bräunschweig-Wolfsburg (59,1 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (61,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Seesen, Stadt (4,7 km)



4.2 Demografie

Bad Gandersheim (im Landkreis Northeim)

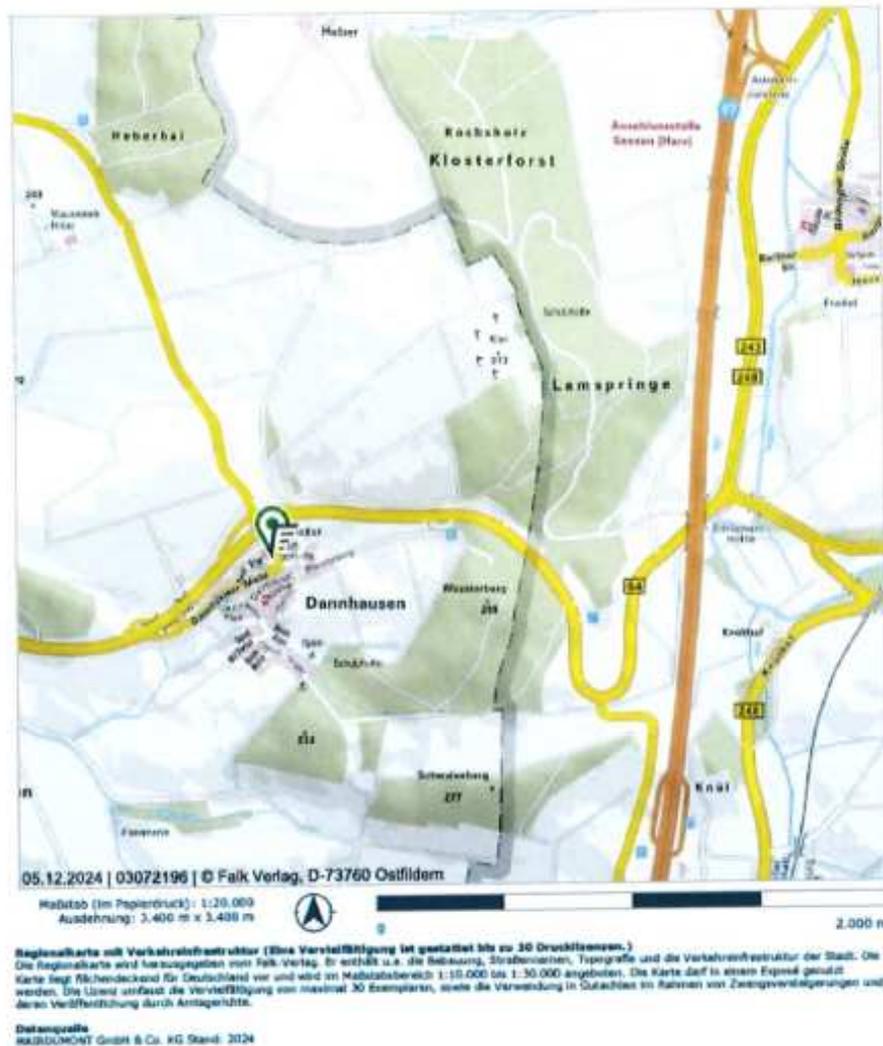
Indikatoren	2018 Bad Gandersheim	2019 Bad Gandersheim	2020 Bad Gandersheim	2021 Bad Gandersheim	2022 Bad Gandersheim
Bevölkerung (Anzahl)	9.823	9.623	9.492	9.476	9.552
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-1,2	-1,7	-6,4	-3,9	-3,2
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	9,1	-4,5	-0,1	0,5	5,0
Durchschnittsalter (Jahre)	47,3	47,8	48,1	48,1	47,8

Quelle: wegweiser-kommune.de

Einwohner Dannhausen: ca. 270 (Quelle: Homepage Stadt Gandersheim)

4.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am nördlichen Dorfrand von Dannhausen. Der Ort liegt östlich der Stadt Bad Gandersheim und westlich der A7, direkt an der B 64. Die Anbindung an die umliegenden Ortschaften und Städte ist gut.



4.4 Straßenbeschreibung

Die Straße „Dannhäuser Brink“ ist voll ausgebaut, die Oberfläche ist asphaltiert. Es handelt sich um eine Anliegerstraße, die teils in eine, teils in beide Richtungen befahrbar ist. Vor dem Grundstück verläuft der „Dannhäuser Brink“ als Einbahnstraße. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

4.5 Verkehrsanbindungen

Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Bad Gandersheim ca. 5 km
- Seesen ca. 6 km
- Einbeck ca. 16 km
- Northeim ca. 19 km
- Hannover ca. 62 km

Autobahnen

- A 7, AS Seesen/Harz

Bundesstraße

- B 64, 243, 248

Öffentlicher Verkehr

- Bushaltestelle (Luftlinie) ca. 100 m
- Bahnhof Seesen (Luftlinie) ca. 5,5 km
- ICE-Bahnhof Hildesheim (Luftlinie) ca. 34,2 km

Flughafen (Luftlinie)

- Flughafen Hannover

ca. 102 km

4.6 Lagequalität

Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Forst- und Landwirtschaft - Handel und Dienstleistung - Landwirtschaftlich geprägt
Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Kindergarten in Harriehausen und Ildehausen - Alle Schulformen in Bad Gandersheim - Berufsbildende Schulen in Seesen und Einbeck - Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und mittelfristigen Bedarfs in Bad Gandersheim und Seesen
Grenzsituation	Einseitige Grenzbebauung
Erreichbarkeit	Der Carport ist direkt von der Erschließungsstraße erreichbar. Der deutlich erhöht liegende hintere Grundstücksteil hat keine direkte Zufahrt.
Umgebungsbebauung	Dörfliche Wohnbebauung, Hofstellen
Immissionen	<p>Leicht erhöht, Verkehrslärm von der im Norden angrenzenden Bundesstraße</p> <p>Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.</p>

5 Grundstücksbeschreibung**5.1 Grundstückszuschnitt und -topographie**
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

 Gemeinde: Bad Gandersheim, Stadt
 Gemarkung: Dannhausen
 Flur: 1 Flurstück: 17/3
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

 Erstellt am 27.08.2024
 Aktualität der Daten 24.08.2024

N = 514682



Straßenlänge:	ca. 16 m
Grundstücksbreite:	ca. 19 m (im Mittel)
Grundstückstiefe:	ca. 73 m (im Mittel)
Gestalt und Form:	lang, unregelmäßig
Topografische Grundstückslage:	Gefällegrundstück, Nord-Süd-Gefälle, Geländesprung hinter der Carportanlage
Höhenlage zur Straße:	niveaugleich zur Straße

5.2 Baugrundbeschaffenheit

Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird ein für die vorhandenen Lasten ausreichend tragfähiger Baugrund unterstellt. Für Altlasten und Kontaminierung des Baugrundes wurden bei der Ortsbesichtigung keine Anzeichen gefunden.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

5.3 Erschließung / Medien

Das Bewertungsobjekt ist teilerschlossen.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Strom, Gas, Telefon und Schmutzwasserkanal sind nicht vorhanden. Regen- und Oberflächenwasser wird abgeleitet

Auf Grund der örtlichen Situation wird davon ausgegangen, dass derzeit im öffentlichen Bereich keine Ausbaumaßnahmen geplant sind.

6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

6.1 Denkmalschutz

Das Grundstück wird nicht in der Liste der Baudenkmale in Niedersachsen geführt.

6.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: Für den Lagebereich ist kein Flächennutzungsplan vorhanden.
Es handelt sich um eine gewachsene Struktur

6.3 Bebauungsplan

Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

6.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

Die Übereinstimmung der zum Stichtag ausgeführten Vorhaben mit den vorliegenden Bauezeichnungen und der Baugenehmigung sowie der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Sie hier Ihren Text zum Gliederungspunkt „Art und Maß der baulichen Nutzung“.

7 Gebäudebeschreibung

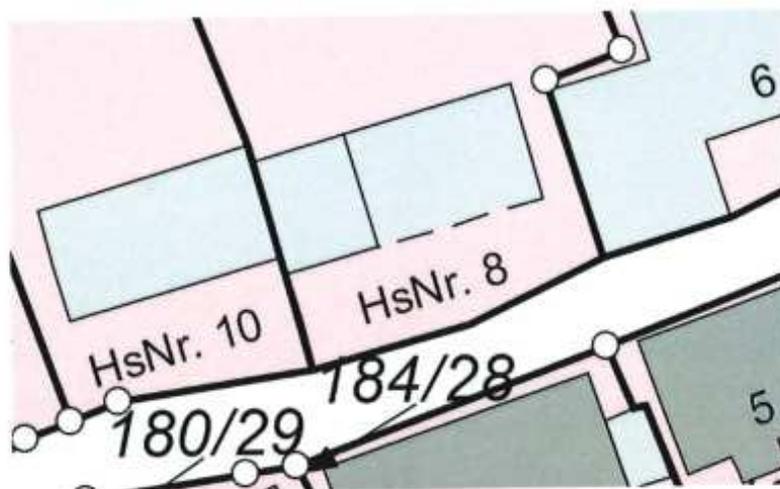
Grundlage der Beschreibung von Gebäude und Außenanlage sind die Feststellungen im Rahmen der Ortbesichtigung und o.a. aufgeführten Unterlagen. Die Besichtigung und Untersuchung wurde visuell und zerstörungsfrei durchgeführt. Insoweit beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der baualtersüblichen Ausführung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die für die Wertermittlung wesentlichen und notwendigen Daten. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, technischer Ausstattung und haustechnischen Einrichtungen wurde nicht geprüft. Für dieses Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Beschrieben werden nur die wesentlichen Ausstattungen und Merkmale, es können somit in Teilen Abweichungen vorhanden sein.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Weitere Details können den beiliegenden Fotos entnommen werden.

7.1 Art der Bebauung, Flächen





Funktionelle Gestaltung:

Bei der Bebauung handelt es sich um eine zweiseitig offene Carportanlage mit drei Unterstellplätzen. In der Verlängerung zu den Einstellplätzen ist eine Fläche vierseitig eingehaust, innerhalb der sich eine Lagerfläche befindet.

1 Carportanlage:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Fachwerkhaus
Baujahr:	1998
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	91 m ² BGF

7.2 Rohbau und Ausbau

Carport mit Lagerraum

Konstruktion	Gründung Dach Dacheindeckung Entwässerung Außenwände	Einzelfundamente, Betonsteinpflaster Pfettendach Betondachstein auf Schalung Zinkdachrinnen und -fallrohre Eine Giebelseite ist als Stahlbetonstützwand ausgebildet, die Längsseiten sind offen und im Bereich des Lagerraumes mit senkrechter Holzschalung verkleidet.
	Fenster Türen	Holzfenster Holztür

7.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung	Regenwasseranschluss
Einfriedung	Maschendrahtzaun Zur Straße keine Einfriedung
Bauliche Außenanlagen	Pflasterfläche Gepflasterte Zuwegung zum hinteren Grundstück Gartenhaus

Sonstige Außenanlagen	Wiese, Bäume, Sträucher
Zustand	unterhalten

7.4 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

7.5 Wirtschaftliche Beurteilung

Am Stichtag wird das Bewertungsgrundstück als Freizeitgrundstück und zur Unterstellung von Fahrzeugen genutzt. Diese Nutzung wird einen möglichen Käuferkreis einschränken.

Mit einer Bauvoranfrage könnte geklärt werden, ob im straßennahen Bereich und mit Traufseite zur Straße anstelle der Carportanlage ein Wohnhaus errichtet werden könnte. Grundstücksbreite und Nachbarbebauung sprechen für eine solche Nutzung des Grundstücks.

7.6 Baumängel und Bauschäden

Wertrelevante Baumängel und -schäden wurden offensichtlich nicht festgestellt.

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

7.7 Restnutzungsdauer

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

In der Bewertungspraxis muss zwischen technischer und wirtschaftlicher Lebensdauer eines Gebäudes unterschieden werden. Die technische Lebensdauer ist im Normalfall länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei neuen Gebäuden anwendbar.

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

8.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

8.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8.3 Begründung des Verfahrensansatzes

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahren muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, welche die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Der Verkehrswert des Freizeit- und Garagengrundstücks wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend nach dem Sachwert- und auch nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Diese Objekte werden allgemein nach den Bodenpreisen und dem Sachwert der Garagen (hier Carport) gehandelt und in der Regel existieren dazu auch eine genügende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder Vergleichsfaktoren für vergleichbare Objekte. Für das zu bewertende Objekt stehen keine Sachwertfaktoren zur Verfügung. Vergleichswerte konnten für das Objekt mit seinen speziellen Eigenschaften nicht erhoben werden. Insoweit kann der Sachwert geschätzt werden. Unterstützend wird der Wert im Ertragswertverfahren ermittelt.

Der Sachwert wird aus dem Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen getrennt ermittelt. Es wird damit der Wert der baulichen Substanz und der technischen Merkmale beurteilt. Der so ermittelte vorläufige Sachwert wird mittels entsprechender Faktoren an die Marktgegebenheiten angepasst und anschließend unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale als Sachwert ausgewiesen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die für die Wertermittlung notwendigen Berechnungen der Flächen und Baumassen wurden anhand der Planunterlagen und des Aufmaßes ermittelt, unter Berücksichtigung der wertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohn- bzw. Nutzflächen. Die Flächen sind daher nur für diese Wertermittlung verwendbar.

9 Bodenwertermittlung

9.1 Grundlagen

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*
 - 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
 - 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*
 - 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

10.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

-	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
-	Alterswertminderung
=	Sachwert der baulichen Anlagen
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)
x	Marktanpassung durch Sachwertfaktor
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Sachwert

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Carportanlage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	218 €/m ² BGF
Zu- / Abschläge:	

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m ² BGF
keine Garage, überwiegend offener Unterstand	-10,00	-22

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	196 €/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	196 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8620 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	364 €/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

10.3 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Ge- bäude Nr.	Grundstücks- teilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswert- mind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Carportanlage	1	1998	60	34	91,00 m ² BGF	364	12,00	Linear	43,34	21.020
											Σ 21.020

* Baupreisindex (1) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8620

alterswertgeminderte Herstellungskosten	21.020 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	14,27 % 3.000 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	24.020 €
+ Bodenwert	12.100 €
vorläufiger Sachwert	36.120 €

10.4 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	36.120 €
± Marktanpassung	0,00 % 0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	36.120 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ nicht rentierlicher Bodenwert	8.541 €
Sachwert	44.661 €

11 Ertragswertermittlung

11.1 Grundlagen

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist.

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

11.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
		Fläche (m ²)	RoE (€)	Fläche (m ²)	RoE (€)
Nr.	Bezeichnung				
1	Carportanlage	90	2.160		
		Σ 90	Σ 2.160	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	90 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	2.160 €

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Als marktüblich erzielbarer Ertrag wird der am Wertermittlungsstichtag gegebenenfalls unter Berücksichtigung davon abweichender mietvertraglicher Besonderheiten mit marktüblichen Mieten erzielbare Rohertrag angesetzt.

Der Rohertrag umfasst alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus den Grundstücken.

Bei der Ermittlung des Rohertrags sind damit nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

11.3 Ertragsansatz

Ableitung der marktüblich erzielbaren Erträge (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

Die Mieten für Gewerbe- oder Geschäftsobjekte sind frei vereinbar und damit schwer vergleichbar. Insoweit wird die marktüblich erzielbare Miete auf der Grundlage von regionalen Untersuchungen, eigener Erfahrungen am örtlichen Immobilienmarkt, Einschätzungen von Maklern und Investoren etc. abgeleitet.

Für das Bewertungsobjekt ist auf Grund der Lage, der Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten eine marktübliche Miete von 2,00 €/m² anzusetzen.

11.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist abhängig von der Lage, der baulichen Nutzung (vor-handen, bzw. zulässig), dem wirtschaftlichen Wagnis und dem Alter und Zustand des Objektes.

§ 21 Liegenschaftszinssätze

- (1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
- (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszins für das Bewertungsgrundstück mit 4,0 % angesetzt.

11.5 Bewirtschaftungskosten

§ 32 Bewirtschaftungskosten

- (1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören
1. die Verwaltungskosten,
 2. die Instandhaltungskosten,
 3. das Mietausfallwagnis und
 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.
- (2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
- (3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
- (4) Das Mietausfallwagnis umfasst
1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig) werden in Anlehnung an die Modellansätze der Anlage 3 der ImmoWertV und an die Situation angepasst.

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV 2021 zum Stichtag:

Verwaltungskosten gewerbl.:	3,00 %
Instandhaltung gewerbl. Produktion, Lager:	3,50 €/m ² NF
Mietausfallwagnis:	4,00 %

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
		€/m ²	% HK*	€/Stk.	% RoE		CO ₂	€/m ²	% RoE	
in Gebäude		/Stk.				% RoE	€/m ²	/Stk.		% RoE
Nutzung / Beschreibung										
w	1	3,50	0,84		3,00	4,00				21,62

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø
21,62

11.6 Jahresrohertrag

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
						ist	angesetzt		
in Gebäude		Jahre	%		m ²			€	€/Jahr
Nutzung / Beschreibung									
w	1	34	4,00		90,00		2,00	2.160	484

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 34

Ø 4,00

Σ Σ 90,00

Σ 2.160

Σ 484

11.7 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung		Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
in Gebäude								
Nutzung / Beschreibung								
w	1	2.160	467	1.693	484	1.209	18,4111	22.259

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 2.160

Σ 467

Σ 1.693

Σ 484

Σ 1.209

Σ 22.259

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

22.259 €

+ Bodenwert

12.100 €

vorläufiger Ertragswert

34.359 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht rentierlicher Bodenwert

8.541 €

+ Sonstige Wertzuschläge

Gartenhaus, sonstiges

1.500 €

Ertragswert

44.400 €

12 Verkehrswert

12.1 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist „der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

12.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Dannhäuser Brink 8 in 37581 Bad Gandersheim

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **26.09.2024** auf:

für das unbelastete Grundstück:	44.700 €
für das belastete Grundstück	39.200 €

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte sind nicht allein das Ergebnis mathematischer Berechnungen. Die unterschiedlichsten Einflüsse aus den Märkten, der Lage, der Bebauung, des Zustandes, etc. können letztendlich vollständig nur durch sachverständige Annahmen, Vermutungen und Schätzungen des Gutachters ermittelt werden. Die in den Ergebnissen durchgeführten Rundungen sind damit begründet und sollen eine Vortäuschung von mathematischer Genauigkeit der Verkehrswertermittlung verhindern.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt.

Bad Gandersheim, den 24. Januar 2025

.....
Dipl.-Ing. Michael Bretschneider



Literaturverzeichnis

- [1] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch, Bundes-anzeiger-verlag, Köln, 8. Auflage 2017
- [2] **Kleiber:** ImmoWertV (2021), 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
- [3] **Kleiber:** Wertermittlungsrichtlinien 2016, 12. aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag
- [4] **Sommer/Kröll/Piebler:** Grundstücks- und Gebäudewertermittlung Haufe-Lexware GmbH&Co.KG, Freiburg 2011, Stand 2018
- [5] **Ross, Brachmann, Holzner:** „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- [6] **Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, 8. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann:** Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2009
- [8] **Fischer, Biederbeck:** Bewertung im ländlichen Raum, HLBS-Verlag, Reguvis-Bundesanzeiger Verlag, 2019
- [9] **Dr. D. Schaper, Prof. W. Kleiber (Hrsg.):** „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [10] **Tillmann, Kleiber, Seitz:** Tabellenhandbuch, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- [11] **Dröge:** Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Luchterhand-verlag 2005
- [12] **Schwirley, Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2017
- [13] <https://www.reguvis.de/immobilien/wertermittlerportal.html/>
- [14] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

13 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

DSC01286:

Carport - Südostansicht



DSC01290:

Carport - Westgrenze



DSC01289:

Carport - Nordansicht



DSC01292:

Dachkonstruktion



DSC01285:

nördliche Dachfläche



DSC01283:

Pflasterweg entlang der östlichen Carportseite



DSC01294:

Straße "Dannhäuser Brink"

