



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim

Gutachten über den Verkehrswert

gekürzte anonymisierte Fassung



Objekt: **Bad Gandersheim, Leuckfeldweg 12**

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der Regel kommt die aktuelle Fassung zur Anwendung -

für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Bad Gandersheim
Straße, Hausnummer:	Leuckfeldweg 12
Gemarkung:	Bad Gandersheim
Flur:	8
Flurstück/e:	66/7
Gesamtfläche:	914 m ²
Amtsgericht:	Bad Gandersheim
Grundbuchbezirk:	Bad Gandersheim
Grundbuchblatt:	1507

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 02.09.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit

119.000 €

ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Gandersheim

Auftragseingang: 21.01.2025

Aktenzeichen Auftraggeber: 7 K 7/24

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Die Antragsberechtigung wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geprüft. Das Gutachten wird gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) - Antragsrecht der Gerichte und Justizbehörden - erstellt.

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Die Wohnung im Untergeschoss und die Wohnung im Dachgeschoss sind vermietet, die Namen der Mieter sind nicht bekannt.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht - soweit erkennbar - nicht, kann aber aufgrund der vorhandenen Baumängel und Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Nach Mitteilung des Eigentümers liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind keine Altlasten bekannt.

1.3 Urheberrecht

Dieses Gutachten ist nur für die antragstellende Person und den bei der Auftragserteilung angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, insbesondere die Vervielfältigung und/oder Veröffentlichung des Gutachtens sowie von Bestandteilen des Gutachtens ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

Die Vervielfältigung, Verwendung und Verwertung des Gutachtens durch Dritte sind ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 02.09.2025.

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (02.09.2025).

1.6 Vorbereitung und Besichtigung

Die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Vorbereitungen und Ermittlungen wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Am 02.07.2025 wurde von einem Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine bautechnische Vorerhebung durchgeführt.

Der Gutachterausschuss hat das Grundstück und die Baulichkeiten am 02.09.2025 besichtigt.

Die Beteiligten wurden ordnungsgemäß geladen.

Besichtigungseinschränkung:

Bei der Wohnung im Dachgeschoss konnte sowohl bei der bautechnische Vorerhebung, wie auch bei der Besichtigung durch den Gutachterausschuss keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Entsprechend des Antragsschreibens des Amtsgerichts Bad Gandersheim wird das Gutachten für den Bereich der Wohnung im Dachgeschoss auf Grundlage der Bauunterlagen und des äußeren Eindrucks erstellt. Es wird von einem mit den übrigen Wohnungen des Hauptgebäudes vergleichbaren Zustand ausgegangen.

1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Mängel und Schäden, die nicht offen sichtbar sind, können im Wert nicht berücksichtigt werden.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen) oder sonstige Gegenstände werden nicht bewertet.

Spezielle Untersuchungen zum Grundstück und zur Bauausführung werden nicht durchgeführt, sie entsprechen nicht dem Umfang einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten werden zum Beispiel

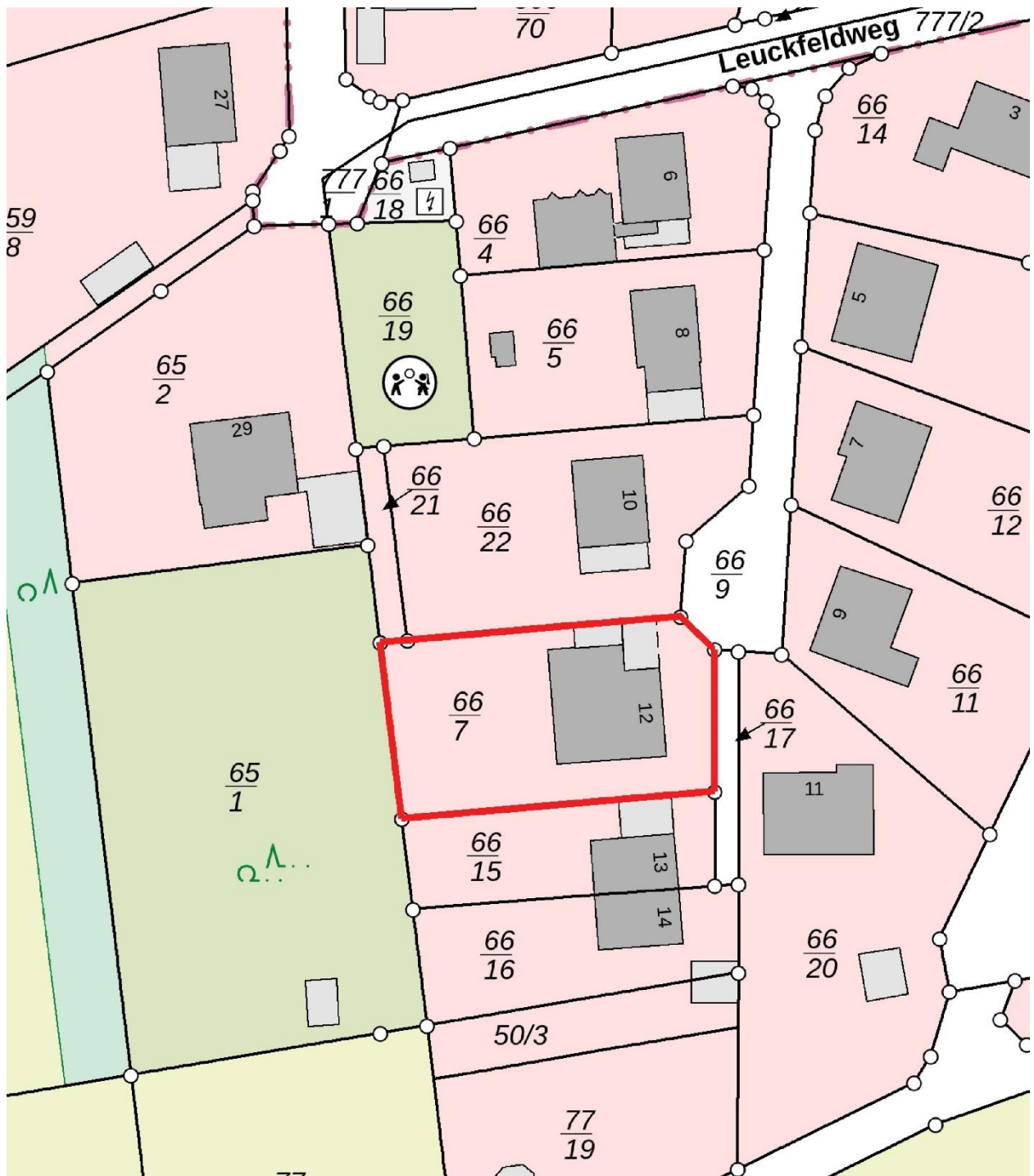
- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Rollläden, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- die Wärmedämmung an Wänden, Decken, Dachschrägen und Dachdecken sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten usw. nicht geprüft, da diese Prüfungen eine umfangreiche Freilegung bedingen, welche zerstörungsfrei nicht möglich ist,
- verdeckte Baumängel oder Bauschäden, z. B. tierische und pflanzliche Schädlinge oder Pilze, Rohrleitungsfraß u. Ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst,
- detaillierte Schadensfeststellungen über den Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock hinaus nicht getroffen,
- Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, Formaldehyd o. Ä.) nicht getroffen,
- keine Feststellungen bezüglich des Brandschutzes und der Brandverhütung sowie Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben getroffen,
- keine Überprüfung des Schallschutzes durchgeführt,
- eine ggf. vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht geprüft,
- keine Feststellungen bezüglich einer Grundwassergefährdung der baulichen Anlagen getroffen,
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen.

2. Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.1.1 Grundstückszuschnitt

Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



2.1.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjekts ist als Gartenanlage mit Rasenfläche angelegt.

2.1.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Leuckfeldweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung,
- Stromversorgung,
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation,
- Gasversorgung.

2.1.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodenbeschaffenheit nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Gandersheim stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor.

2.2.2 Baugenehmigungen

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften wurden nicht überprüft.

Bei der Wertermittlung wird von der Zulässigkeit der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen ausgegangen.

2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjekts gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Leuckfeldweg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass für das Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen endgültig abgerechnet und gezahlt sowie Straßenausbaubeiträge in naher Zukunft nicht zu erwarten sind.

2.2.4 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Bad Gandersheim, vom 21.01.2025 folgende Eintragungen enthalten. Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 7/24). Eingetragen am 19.09.2024.

Baulasten

Laut Auskunft des Landkreises Northeim bestehen keine belastenden Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Denkmal

Im Nachweis des Liegenschaftskatasters und im Denkmalpflege-Informationssystem des Landes Niedersachsen (Nachweis archäologischer Objekte und Objekte der Bau- und Kunstdenkmalpflege) sind keine Hinweise auf Denkmalschutz nachgewiesen (Einsichtnahme: 12.06.2025).

Wohnungs- und miet- bzw. pachtrechtliche Bindungen

Laut Aussage des Miteigentümers bestehen rechtlich bindende Mietverträge für die Wohnungen im Untergeschoss und im Dachgeschoss. Weitere Informationen über die Mietverhältnisse wurden durch den Miteigentümer nicht genannt.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für weitere werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjekts oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjekts sind nicht bekannt geworden.

2.3 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, ergänzenden Angaben des Eigentümers oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind.

Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige/stichtagsbezogene Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Bereiche, die nicht besichtigt werden konnten, sind *kursiv* beschrieben.

Der Gutachterausschuss legt bei seiner Wertermittlung den Zustand des Wertermittlungsobjekts bei der durchgeführten Besichtigung (Wertermittlungstichtag) zugrunde.

2.3.1 Hauptgebäude

Allgemeine Angaben

Gebäudeart	zweigeschossiges Wohnhaus, ausgebautes Dachgeschoss, talseitig Untergeschoss
	Wohnfläche 168 m ² (Altbau)
Baujahr	ca. 1969
Bauliche Veränderung	Anbau bzw. Umbau ca. 1990 und später, nachträgliche Baugenehmigung lt. Aussage Eigentümer ca. 2012 erteilt.

Nutzung

Untergeschoss	2 Abstellräume, Heizung und Flur
(Wohnung 1)	2 Zimmer, Küche, Bad und Flur
(Wohnung 2)	Diele/Treppenhaus, Bad und Abstellraum
	Treppenhaus
Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, Wintergarten und 2 Flure
	Treppenhaus
Dachgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad und Flur
	Treppenhaus
Spitzboden	(SB) Bodenraum

Bauausführung und Ausstattung

Wände	außen	massives Mauerwerk mit Putz
	innen	massives Mauerwerk
Decken	UG/EG	Stahlbetondecken
	DG	Holzbalkendecke
Dach		Satteldach mit Betondachsteinen, Flachdach mit Bitumenabdichtung (Anbau)
Fußböden	UG	Fliesen, Laminat, PVC-Belag, Betonestrich
	EG	Fliesen
	DG	<i>unbekannt</i>
Fenster	UG	Isolierverglaste Holzfenster (aus Baujahr), Isolierverglaste Kunststofffenster, tlw. mit Rollläden, Glasbausteine
	EG	Isolierverglaste Kunststofffenster, Glasbausteine
	DG	<i>Isolierverglaste Holzfenster (aus Baujahr), Dachflächenfenster</i>
Türen	Hauseingänge	Holzrahmentür mit Glaseinsatz
	Nebeneingang	Kunststofftür mit Glaseinsatz (Anbau)
	Wintergartentür	Isolierverglaste Kunststofftüren
	Balkontür	Isolierverglaste Kunststofftür
	Innentüren	Holz- und Sperrholztüren mit Metallzargen, tlw. Holzzargen (Anbau), FH-Tür (Heizung)
Treppen	UG/EG	massiv mit Kunststeinstufen und Holzgeländer
		massiv mit Fliesenbelag ohne Geländer (Anbau)
	EG/DG	massiv mit Kunststeinstufen und Holzgeländer
	DG/SB	<i>Bodenklappe mit Einschubleiter</i>
Heizung		zentrale Gas-Heizungsanlage (1990)
		Flachheizkörper, tlw. Rippenheizkörper (überwiegend in Nischen)
Warmwasserversorgung		zentral über Heizung
Sanitäre Einrichtungen		
	UG	Wohnung 1: Bad mit Dusche, Handwaschbecken und WC, deckenhoch gefliest (aus Baujahr)
		Wohnung 2: Bad mit Dusche, Handwaschbecken und WC, deckenhoch gefliest (2012)
	EG	Bad mit Whirlpool-Badewanne, Handwaschbecken und Wand-WC, deckenhoch gefliest (2012)
	DG	<i>unbekannt</i>

Technische Ausstattung

Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen
baujahrstypisch, tlw. erneuert (Anbau)

Bauliche Besonderheiten, besondere Bauteile

- beheizter Wintergarten
- 2 überdachte KFZ-Einstellplätze
- Balkon
- Kaminofen im EG

Zubehör ohne Bewertung

- Einbauküchen

Baumängel/Bauschäden, Modernisierungs- und Instandsetzungsstau

Altbau:

- schadhafte Wand- und Deckenbekleidungen
- Außen- und Innenwandrisse

Anbau:

- erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Anbaus
- Bitumenabdichtung des Anbaus (Flachdach) abgängig
- Decken im Bereich des Bades im EG abgängig
- Abdichtung des Balkons abgängig
- Holzbalkendecke des Balkons und des Abstellraumes (Anbau) abgängig
- Dämmung und Deckenverkleidung im Abstellraum (Anbau) abgängig
- Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich des Wintergartens
- Fenster im Bereich des Wintergartens tlw. abgängig, bzw. schadhaft
- Außenputz schadhaft, tlw. abgängig
- Dacheinfassung des Anbaus und des Balkons schadhaft, bzw. nicht fachgerecht ausgeführt
- fehlendes Balkongeländer

Nach Auffassung des Gutachterausschuss ist aufgrund der vorhandenen Baumängel und Bauschäden für den Bereich der Anbauten, incl. des Wintergartens eine Sanierung unter wirtschaftlichen Aspekten nicht umsetzbar. Tlw. besteht bereits jetzt Einsturzgefahr für den Bereich des Abstellraumes 2 und des Balkons. Der Gutachterausschuss hält den Rückbau dieser Bauteile für unumgänglich.

Gesamteindruck

Allgem. Unterhaltungszustand

Altbau: ausreichend, Anbau ungenügend

Grundrissgestaltung

bauzeittypisch, gefangene Räume

Lichte Höhen

EG ca. 2,50 m, OG ca. 2,50 m, DG ca. 2,50 m

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht. Einstufung als bauzeittypisch ohne wesentliche nachträgliche Verbesserungen.

2.3.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	Wasser, Abwasser, Strom, Gas
Wege und Befestigungen	Terrasse ca. 35 m ² Betonplatten, Einfahrt ca. 30 m ² Betonverbundpflaster
Einfriedungen	Nordgrenze: Maschendrahtzaun, West- und Ostgrenze: Buschbewuchs
Gartenanlage	Rasenfläche mit Baum- und Strauchbewuchs
Gartenhaus	Holzkonstruktion (4,50 m x 3,50 m), Satteldach mit Bitumenabdeckung, Holzfenster und einfache Holztür

Anmerkungen

- Außenanlage tlw. ungepflegt

Baumängel/Bauschäden

- Gartenhaus schadhaft

3. Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Abweichende bzw. im Verfahren nicht ausreichend berücksichtigte Merkmale bzw. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Weitere den Verkehrswert beeinflussende Umstände sind nicht bekannt bzw. nicht zu berücksichtigen. Der ermittelte Vergleichswert Ertragswert Sachwert ist als Verkehrswert anzuhalten.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt „Bad Gandersheim, Leuckfeldweg 12“ zum Wertermittlungstichtag 02.09.2025 mit

119.000 €

(in Worten: einhundertneunzehntausend Euro)

ermittelt.

4. Anhang

4.1 Fotos

4.1.1 Erschließung



„Leuckfeldweg“ Wendehammer



„Leuckfeldweg“ Richtung Norden

4.1.2 Wohnhaus

Ansichten / Gebäudehülle



Nordostansicht



Ostansicht



Westansicht (Wintergarten)



Westansicht (Anbau)



Südansicht



Nordansicht (Balkon)

Eindrücke vom Inneren des Gebäudes



Treppe UG/EG (Altbau)



Treppe EG/DG (Altbau)



Treppe UG/EG (Anbau)



Feuchtigkeitsschaden Treppe UG (Anbau)



Elektroinstallation



Bad Wohnung 1 (UG)



Bad Wohnung 1 (UG)



Bad Wohnung 1 (UG)



Bad Wohnung 2 (UG)



Bad Wohnung 2 (UG)



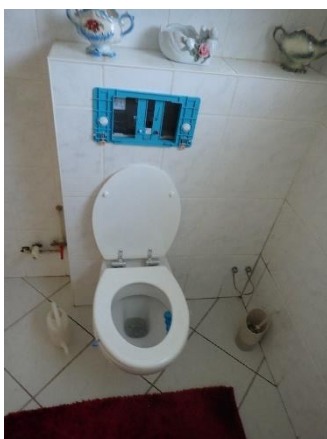
Bad Wohnung 2 (UG)



Bad Wohnung 2 (EG)



Bad Wohnung 2 (EG)



Bad Wohnung 2 (EG)



Feuchtigkeitsschaden Bad Wohnung 2 (EG)



Wandrisse Zimmer 3 EG (Anbau)



Feuchtigkeitsschäden Wintergarten



Feuchtigkeitsschaden Diele im EG (Anbau)



Bauschäden Abstellraum 2 UG (Anbau)



4.1.3 Außenanlagen



Gartenhaus



Gartentreppe

