mbimmowert
Ingenieur- und Sachverständigenbüro

G U T A C H T E N
Verkehrswert / Marktwert

des mit einem **Reihenmittelhaus** bebauten Grundstücks

Buchenweg 9 in **37581 Bad Gandersheim**



zum **Wertermittlungsstichtag 10.10.2025**

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: **79.000 €**

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: 20. Februar 2026

Ausfertigung: **3** von 3

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen 4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse 5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck 6
3 Grundlagen der Wertermittlung 6
3.1 Orttermin und Besichtigung 6
3.2 Bebauung und Grundlagen 7
3.3 Allgemeine Unterlagen 7
3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben 7
3.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung 8
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen 8
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II 8
4.2 Baulasten 9
4.3 Altlasten 9
4.4 Erschließungszustand 9
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt 10
5 Lagebeschreibung 10
5.1 Makrolage 10
5.2 Demografie 11
5.3 Mikrolage 11
5.4 Straßenbeschreibung 12
5.5 Verkehrsanbindungen 12
5.6 Lagequalität 13
6 Grundstücksbeschreibung 14
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie 14
6.2 Baugrundbeschaffenheit 15
6.3 Erschließung / Medien 15
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten 15
7.1 Denkmalschutz 15
7.2 Städtebauliche Ausweisung 15
7.3 Bebauungsplan 16
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung 16
8 Gebäudebeschreibung 16
8.1 Art der Bebauung, Flächen 17
8.2 Rohbau und Ausbau 17
8.3 Außenanlagen 18
8.4 Energieausweis 18
8.5 Wirtschaftliche Beurteilung 19
8.6 Baumängel und Bauschäden 19
8.7 Restnutzungsdauer 19
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 21
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes 21
9.2 Wertermittlungsverfahren 21
9.3 Begründung des Verfahrensansatzes 21
10 Bodenwertermittlung 22
10.1 Grundlagen 22
10.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung 22
10.3 Bodenwertentwicklung 23
10.4 Anpassungen des Bodenwertes 23
10.5 Bodenwert des Grundstückes 24

11 Sachwertermittlung 24
11.1 Grundlagen 24
11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen 24
11.3 Vorläufiger Sachwert 26
11.4 Marktanpassung (Sachwertfaktor) 26
11.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 27
11.6 Sachwert 28
12 Vergleichswertermittlung 28
12.1 Daten aus Kaufpreissammlung 28
12.2 Vorläufiger Vergleichswert 31
12.3 Vergleichswert 32
13 Verkehrswert 32
13.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag 32
13.2 Ableitung des Verkehrswertes 32
13.3 Verkehrswert 33
Literaturverzeichnis 34
14 Anlagenverzeichnis 35

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 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

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. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

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. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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 Brennstoffemissionshandelsgesetzt 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. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

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. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

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. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

WoFlV: 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	Ein Eigentümer
Grundbuchauszug vom	30.06.2025
Amtsgericht	Bad Gandersheim
Grundbuch von	Bad Gandersheim

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	3	121/113	276,00 m²
3	3	121/163	13,00 m²
4	3	121/207	28,00 m²

	Hauptfläche: m² x €/m²	rentierl. + Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 121/113	276 x 66,00	Ja	18.216 €
Flurstück 121/163	13 x 66,00	Nein	858 €
Flurstück 121/207	28 x 66,00	Ja	1.848 €

Grundstücksfläche lt. Grundbuch	317,00 m²
davon zu bewerten	317,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1965	70 Jahre	18 Jahre	159,00 m² BGF
Garage	1965	60 Jahre	15 Jahre	16,00 m² BGF

Verfahrenswerte	Bodenwert	20.922 €
	Sachwert	78.761 €
	Vergleichswert	85.108 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	**Ableitung vom Sachwert**	**79.000 €**
	Flurstück 121/113	73.842 €
	Flurstück 121/163	858 €
	Flurstück 121/207	4.300 €

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Gandersheim Am Plan 3 B 37581 Bad Gandersheim
Auftragsdatum	Beschluss vom 05.09.2025
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der

10. November 2025

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.

3 Grundlagen der Wertermittlung

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag:	10.10.2025
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung

1. Ortstermin	
Datum:	07. Oktober 2025
Uhrzeit:	10.00 Uhr - 10.25 Uhr
Umfang:	Außenbesichtigung

2. Ortstermin	
Datum:	10. November 2025
Uhrzeit:	12.50 Uhr - 13.00 Uhr
Umfang:	Außenbesichtigung

Anwesende:
- Michael Bretschneider Sachverständiger

Eine schriftliche Einladung zum Ortstermin ist rechtzeitig an die Beteiligten erfolgt.
Zu den Terminen war keiner der Beteiligten anwesend.

Beim ersten Ortstermin wurde die Nachbarin angetroffen und diese gab einige Auskünfte zu der Reihenhausanlage.

Zum zweiten Ortstermin wurde der Schlüssel für das Objekt vorab durch den Nachlasspfleger ausgehändigt.

Eine Innenbesichtigung am zweiten Ortstermin war dann allerdings nicht möglich, da auf Grund des vorgefundenen Zustandes (u.a. Vermüllung) der Zugang in das Gebäude über den Flur hinaus nicht möglich war.

Die Grundstücke und die Gebäude (Wohnhaus und Garage) wurden von außen in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen.

Die Besichtigung bezieht sich nur auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können somit nicht ausgeschlossen werden.

Für nicht besichtigte bzw. nicht zugängliche Bereiche wird ein vergleichbarer Bau- und Ausstattungszustand unterstellt, wie er in den zugänglichen Bereichen vorgefunden wurde.

Der am Ortstermin (Stichtag) vorgefundene Zustand der Bewertungsobjekte ist aus der dem Gutachten beigefügten Fotodokumentation ersichtlich.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Das Flurstück 121/113 ist mit einem eingeschossigen Reihenmittelhaus mit Frackdach und Vollkeller bebaut.

Das Flurstück 121/163 ist die Zuwegung vor den Reihenhausgrundstücken.

Das Flurstück 121/207 ist mit einer Garage bebaut.

3.3 Allgemeine Unterlagen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2025
- Grundbuch von Bad Gandersheim Blatt 1093, Auszug vom 30.06.2025
- Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentümernachweis vom 22.09.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Landkreis Northeim, vom 25.09.2025
- Auskunft Altlasten, Landkreis Northeim, vom 26.09.2025
- Auskunft Erschließungs- und Anliegerbeiträge, Stadt Bad Gandersheim, vom 14.01.2026
- Bauaktenauskunft, Stadt Bad Gandersheim, vom 08.10.2025
- Auskunft B-Plan, Stadt Bad Gandersheim, vom 14.01.2026
- Auskunft F-Plan, Stadt Bad Gandersheim, vom 16.02.2026
- Auskunft Denkmalschutz, Denkmalatlas Niedersachsen online
- Auskunft Gasnetz, AVACON Netz GmbH, vom 17.02.2026
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“
- Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Grundstücksmarktdaten 2025 GAG Niedersachsen – online

3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

• Welche Mieter und Pächter sind vorhanden	Keine Informationen, leerstehend
• Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz	Kein Wohnungseigentum
• Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)	Es liegen keine Informationen vor.
• Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)	Es liegen keine Informationen vor.

• Besteht Verdacht auf Hausschwamm	Eine vollständige Besichtigung war nicht möglich, insoweit kann ein Verdacht auf Hausschwamm hier nicht ausgeschlossen werden. In den besichtigten Bereichen wurden keine Anzeichen auf Hausschwamm gefunden.
• Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es sind keine bekannt geworden.
• Liegt ein Energieausweis vor	Nein
• Besteht Denkmalschutz	Nein
• Sind Altlasten bekannt	Nein

3.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Gegenstand der Verkehrswertermittlung sind die Bewertungsgrundstücke einschließlich ihrer 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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung.

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 30.06.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	1093	1	Bad Gandersheim	3	121/113	276,00
	1093	3	Bad Gandersheim	3	121/163	13,00
	1093	4	Bad Gandersheim	3	121/207	28,00

Gesamtfläche 317,00 m²
davon zu bewerten: 317,00 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 €
1093	4	1, 3, 4	121/113, 121/163, 121/207	Verfügungsbeschränkung - Zwangsverwaltungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 8/25). Eingetragen am 30.06.2025.		

Hinweis zu Abt. II:
Es sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden. Im vorliegenden Fall sind keine Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

Die Dritte Abteilung hat nicht vorgelegen.

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.

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom:	25.09.2025

Nach Auskunft des Landkreises Northeim, vom 25.09.2025, sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

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. Sie wird im Baulastenbuch des Bauaufsichtsamtes eingetragen.

4.3 Altlasten

Nach Auskunft des Landkreises Northeim, vom 26.09.2025, sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden.

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

4.4 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabensituation: abgabenbeitragsfrei

Die Grundstücke sind ortsüblich erschlossen. Es wird hier davon ausgegangen, dass die Grundstücke als erschließungs-/ kostenbeitragsfrei und abgabenfrei angenommen werden können.

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückserschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den landesrechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeträge.

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.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

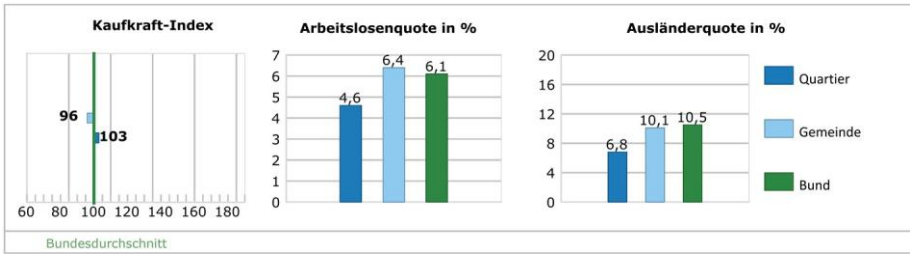
Sonstige, nicht im Grundbuch eingetragene Lasten oder begünstigende Rechte sind nicht bekannt geworden. Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

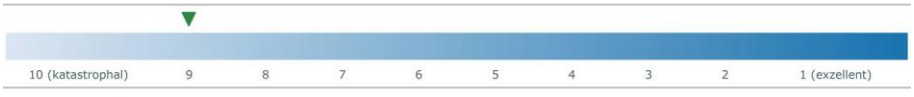
Bad Gandersheim ist eine Kleinstadt mit 15 angeschlossenen Ortsteilen im Landkreis Northeim in Südniedersachsen. Sie liegt verkehrsgünstig an der B 64 und der B 445 sowie nahe der Autobahn A7 (Anschlussstelle Echte ca. 10 km entfernt) und hat einen Bahnhof mit regionalen Zugverbindungen in Richtung Süden mit Kreiensen/Göttingen und in Richtung Norden mit Seesen/Goslar/Braunschweig.

Die Stadt fungiert als Mittelzentrum mit typischer Versorgungsfunktion für das Umland. Neben dem Tourismus (Domfestspiele, Sole-Bad mit Heilbadstatus) prägen kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, der Gesundheitssektor sowie altersgerechtes Wohnen die Wirtschaftsstruktur. Der Standort ist Teil der strukturschwächeren ländlichen Regionen Südniedersachsens, bietet aber durch Naturraum, vergleichsweise günstige Grundstückspreise.



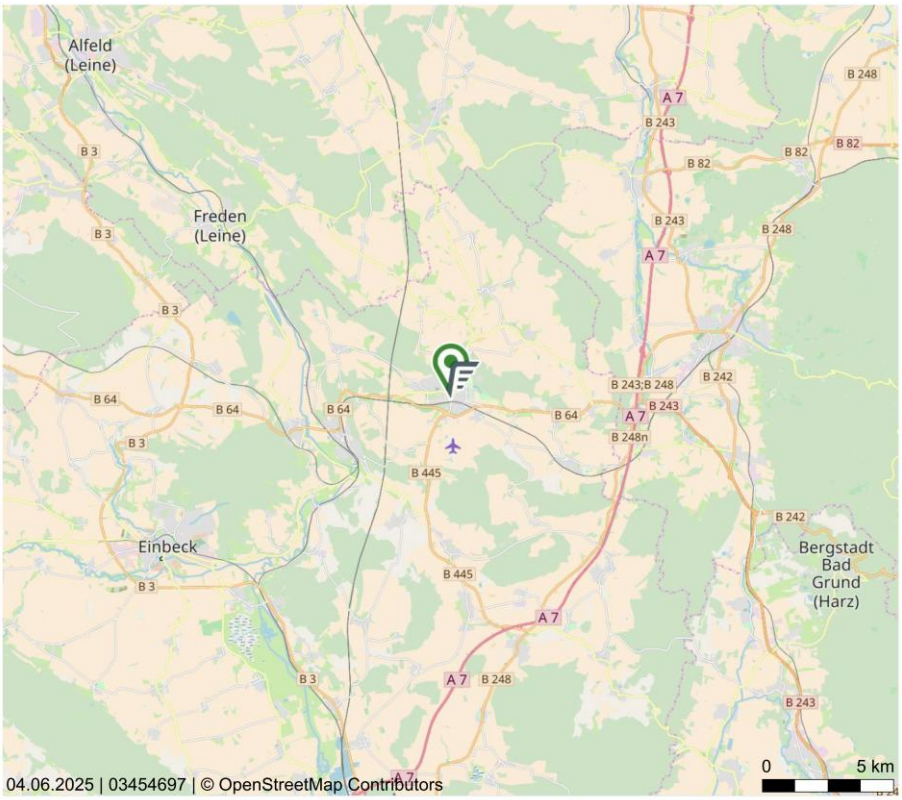
MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Gandersheim Ost/Braunschweiger Straße (1,3 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Gandersheim (0,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hildesheim (32,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (69,4 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (59,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Gandersheim, Stadt (2,1 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

5.2 Demografie

Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung Bad Gandersheim (Landkreis Northeim):

Indikatoren	2018 Bad Gandersheim	2019 Bad Gandersheim	2020 Bad Gandersheim	2021 Bad Gandersheim	2022 Bad Gandersheim	2023 Bad Gandersheim
Bevölkerung (Anzahl)	9.823	9.623	9.492	9.476	9.552	9.519
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-1,2	-1,7	-6,4	-3,9	-3,2	-3,1
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	88,0	79,1	67,2	66,9	71,7	74,7
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	78,8	83,6	67,2	66,4	66,6	64,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	9,1	-4,5	-0,1	0,5	5,0	10,3
Durchschnittsalter (Jahre)	47,3	47,8	48,1	48,1	47,8	47,7

Quelle: Bertelsmann Stiftung, www.wegweiser-kommune.de

5.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer stadtrandnahen Lage nordöstlich der Innenstadt von Bad Gandersheim in einem reinen Wohngebiet außerhalb des historischen Stadtkerns. Die Umgebung ist

vorwiegend bebaut mit privaten Wohnhäusern. Wesentliche Angebote, z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sind mit dem Auto oder dem Fahrrad gut und schnell erreichbar. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 150 m Luftlinie entfernt.



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

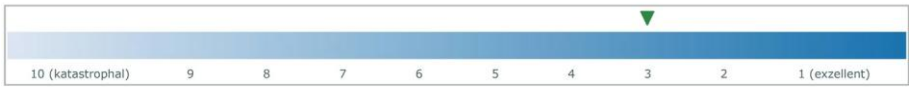
0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

MIKROLAGEEINSCHATZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



5.4 Straßenbeschreibung

Der „Buchenweg“ ist eine voll ausgebaute Anlieger- bzw. Wohnstraße. Die Fahrbahnoberfläche ist asphaltiert. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Auf einer Straßenseite ist ein schmaler, asphaltierter Gehweg angelegt.

5.5 Verkehrsanbindungen

Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Göttingen ca. 38 km
- Goslar ca. 37 km
- Northeim ca. 19 km
- Hannover ca. 60 km

Autobahnen:

- A 7, AS Seesen und AS Echte

Bundesstraßen:

- B 64, B 445

Busse & Bahnen (Luftlinie):

- Bushaltestelle ca. 150 m
- Bhf. Bad Gandersheim ca. 1 km
- ICE Bhf. Göttingen ca. 38 km

Flughafen (Luftlinie):

- Intern. Flughafen Hannover ca. 70 km

5.6 Lagequalität

Lage:
Bad Gandersheim ist eine Kleinstadt im Landkreis Northeim im Süden des Bundeslandes Niedersachsen. Sie liegt zwischen Göttingen und Hannover im Übergangsraum zwischen Leine-, Weser- und Harz-Vorland und hat über die Bundesstraßen und die A7 eine gute Verkehrsanbindung.

Wirtschaft:
Die wirtschaftliche Struktur von Bad Gandersheim ist vornehmlich kleinstädtisch geprägt. Insbesondere durch mittelständische Betriebe, Handwerk, Einzelhandel, Gesundheits- und Kurwesen. Die Stadt fungiert regional als Mittelzentrum und damit als stabiler, lokaler Wirtschaftsstandort.

Versorgung:
Im Vergleich zu typischen Kleinstädten verfügt Bad Gandersheim über eine überdurchschnittliche lokale Infrastruktur mit einem guten Nahversorgungsangebot. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie Schulen und Kindertageseinrichtungen sind vom Buchenweg 9 nach 1 bis 3 km Entfernung erreichbar.

Grenzsituation:
Reihenmittelhaus mit zweiseitiger Grenzbebauung.

Erreichbarkeit der Grundstücke:
Das mit einem Reihenhaus bebaute Flurstück 121/113 und das unbebaute Flurstück 121/163 sind nicht mit dem Auto von der Erschließungsstraße erreichbar. Der Zugang erfolgt über den Fußweg vor den Nachbargrundstücken.

Das mit einer Garage bebaute Flurstück 121/207 ist direkt von der Erschließungsstraße erreichbar.

Umgebungsbebauung:
Die nähere Umgebung ist wohnbaulich, vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend und Reihenhäuser, mit Gärten und Grünflächen geprägt.

Immissionen:
Normal im Wohngebiet. Geringfügig erhöht durch die nahe gelegene ICE-Trasse

Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt.

Unter dem Sammelbegriff „Immissionen” werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Wohnlage:
Insgesamt handelt es sich um eine gute durchschnittliche Wohnlage mit geringem Anliegerverkehr und naturnahem Umfeld. Die Innenstadt sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Radius von 1,5 km erreichbar.



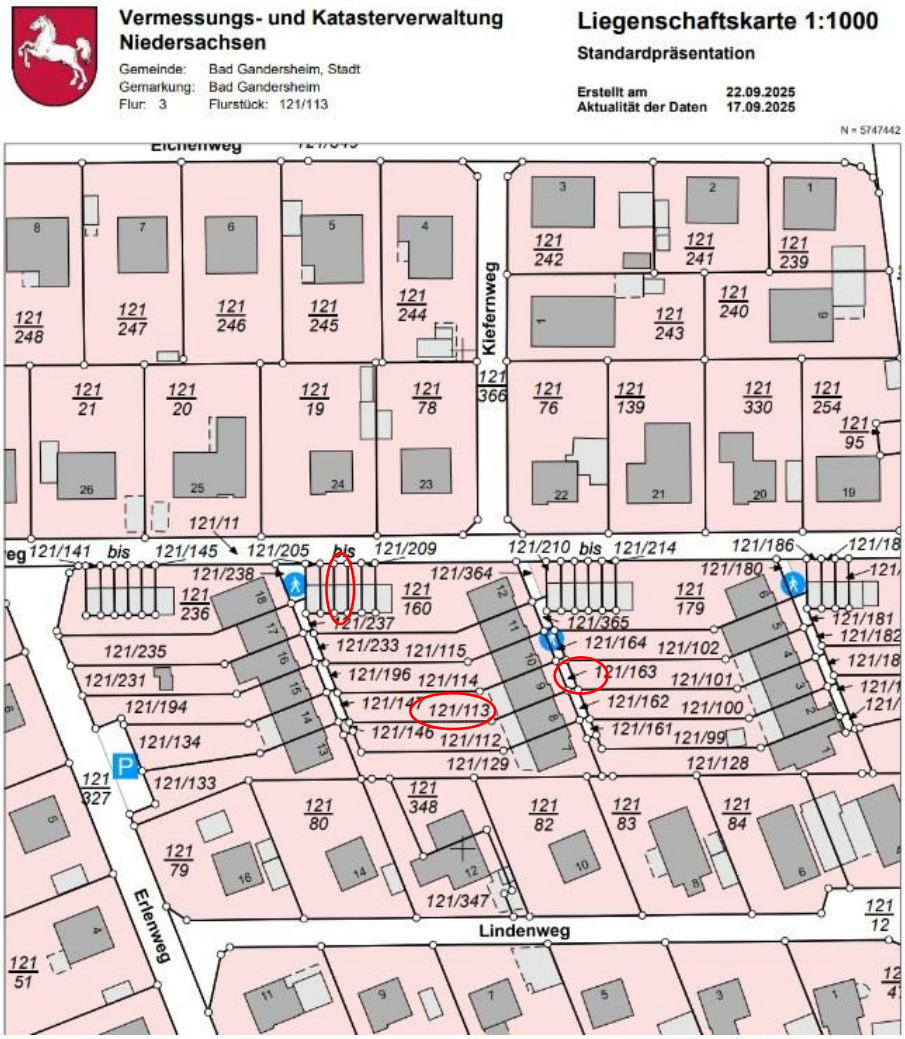
Bewertungsskala nach Punkten



ID def5266e | Reihenmittelhaus | Stichtag 19.02.2026 | Wohnmarktanalyse wurde erstellt vom **IIB INSTITUT**

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



Hausgrundstück:	
Gestalt und Form:	unregelmäßig, lang, schmal
topografische Grundstückslage:	leichtes Gefälle in West-Ost-Ausdehnung
Grundstücksbreite:	ca. 6 m
Grundstückstiefe:	ca. 45 m (im Mittel)

6.2 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.

6.3 Erschließung / Medien

Anschlüsse, Versorgung:
- Schmutz- und Regenwasseranschluss
- Frischwasseranschluss
- Stromanschluss

Gasanschluss liegt im Gehweg (Nachbargrundstücke sind angeschlossen). Kein Anschluss im Haus

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Kein Eintrag im „Denkmalatlas Niedersachsen“ (Internetveröffentlichung).

Umwelt:

Standort: 37581 Bad Gandersheim Buchenweg 9 - 37581 Bad Gandersheim Buchenweg 9
Vulnerabilität[1]: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Latitude (Breite)	51,872481	**Longitude (Länge)**	10,005365
Geländehöhe (K.A.R.L.)	124,00 m	**Schutzziel[2] Flut/Sturmflut**	- / -
K.A.R.L.®-Version	6.0.0.2	**Gesamtwert (EUR)**	150.000

Gefahr	Einstufung	Risiko[3] (%p.a.)	WKP[4]	PML[5] (%)	PML[5] (EUR)
Vulkanismus		0,0000	-	-	-
Erdbeben		0,0003	475	**0,02**	**32**
Tsunami		0,0000	200	**0,00**	**0**
Überschwemmung		0,0131	200	**0,00**	**0**
Sturmflut		0,0000	200	**0,00**	**0**
Sturm		0,0370	200	**1,06**	**1.594**
Tornado		0,0065	-	-	-
Hagel		0,0054	200	**0,20**	**300**
Starkregen[6]		0,0235	200	**0,39**	**586**

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: WR – Reines Wohnbaufläche

7.3 Bebauungsplan

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

7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

§ 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.

Die Grundstücke „Buchenweg 9“ sind in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Flächen“ einzustufen.

Die Flurstücke 121/113 und 121/207 sind ortsüblich bebaut.

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

8 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.

Die Bewertungsobjekte konnten nur von außen besichtigt und somit nur der äußere Anschein festgestellt werden. Die im Folgenden aufgeführten Beschreibungen beruhen auf diesem äußeren Anschein und der Annahme einer baualtersgemäßen Ausführung. Die folgenden Beschreibungen bilden die Grundlage für die Bewertungsansätze. Sollten sich bei einer späteren Begehung andere Erkenntnisse ergeben, sind eventuell Anpassungen erforderlich. Für die tatsächliche Übereinstimmung mit der Örtlichkeit wird keine Gewähr übernommen.

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

Weitere Details können soweit vorhanden den beiliegenden Zeichnungsausschnitten und Fotos entnommen werden. Einzelheiten zu Lage und Form sind aus dem beiliegenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

Die nachstehende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann zu den Zuschnitten und Grundrissen keine Aussage getätigt werden. Ausstattung und Qualitäten konnten insofern nicht in Bezug auf die tatsächliche Ausführung überprüft werden. Die folgende Baubeschreibung stützt sich daher ausschließlich auf Annahmen. Für die Ausführung und den daraus abgeleiteten Daten wird keine Garantie übernommen.

8.1 Art der Bebauung, Flächen

Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 317 m². Das größte Grundstück ist mit dem Reihenmittelhaus bebaut. Das im Osten vorgelagerte kleine Grundstück dient der Zuwegung aller im Zusammenhang gebauten Reihenhäuser. Das dritte Grundstück ist mit einer Garage bebaut.

Planunterlagen und sonstige Objektunterlagen konnten nicht erhoben werden. Bei den Genehmigungsbehörden lagen keine entsprechenden Unterlagen vor. Die Flurstücke wurden gemäß Auskunft der Stadt Bad Gandersheim 1964 gebildet.

1 Einfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	3.01 Reihenmittelhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1965
Ausstattungsstufe:	einfach (2)
Gebäudemaß / Anzahl:	159 m² BGF

2 Garage:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1965
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	16 m² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Baujahr: geschätzt ca. 1965

Modernisierungen soweit bekannt:

Ölheizung:	ca. 1978
Neue Trinkwasserleitungen:	ca. 1985

Da keine Innenbesichtigung durchgeführt und keine Unterlagen recherchiert werden konnten werden im folgenden Annahmen getroffen, die die Basis der Wertermittlung bilden.

Zeichnungen konnten nicht erhoben und auch nicht erstellt werden.

Konstruktion	Gründung	Beton
	Kellerwände	Massiv, Mauerwerk
	Kellerdecke	Ziegelsteindecke
	Geschossdecken	Holzbalkendecken
	Außenwände	Massiv, Mauerwerk

	Innenwände	Massiv, Mauerwerk
	Dach	Frackdach
	Dacheindeckung	Betondachstein
	Entwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
	Fassade	Putz
	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und aufgesetzten Rollläden, Dachflächenfenster
	Türen	Haustür: Kunststofftür mit Glas- und Kunststofffüllungen
	Treppen:	Geschosstreppe: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen
	Terrasse	Plattenbelag, Holzkonstruktion mit Plexiglasdach, daneben Kellerhalstreppe
	Garage	Betonsohle, Mauerwerk, Flachdach mit Bitumenbelag, Stahlschwingtor.
Haustechnik	Elektroinstallation	Kippsicherungen, einfacher Standard, einfaches Schalterprogramm, Stand Baujahr.
	Heizung	Ölheizung
	Wärmeverteilung	Heizkörper mit Thermostatventilen
	Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung
	Sanitärinstallation	ein Bad
Ausstattung	Bodenbeläge	Laminat, Teppich, Fliesen
	Wandbeläge	überwiegend Tapete, teilweise Fliesen in Bad und Küche
	Deckenbeläge	Tapete
	Innentüren	Spantüren und Zargen
	Gesamtausstattung	Einfach

8.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung	- Schmutz- und Regenwasseranschluss - Frischwasseranschluss - Stromanschluss
Einfriedung	Grenzbebauung, Maschendrahtzaun
Bauliche Außenanlagen	- Vordach Hauseingang, vierstufige Betontreppe mit Granitstufen und Podest sowie beidseitigem Metallgeländer - Kellerausgangstreppe - Gepflasterte Zuwegung zum Haus - Weg mit Betonplatten entlang der Grasfläche im Garten - Pflasterfläche vor der Garage
Sonstige Außenanlagen	Gras, Büsche
Zustand	Naturbelassen, Wildwuchs, nicht unterhalten

8.4 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

8.5 Wirtschaftliche Beurteilung

Das Bewertungsobjekt ist als Reihenmittelhaus mit geringer Wohnfläche und schmaler Bauform konzipiert. Die bauliche Grundsubstanz erscheint nach äußerer Inaugenscheinnahme als standsicher; eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Aussagen zum Ausbauzustand, zur Qualität der haustechnischen Anlagen sowie zu eventuellen verdeckten Mängeln beruhen daher auf Annahmen im Rahmen der üblichen Baualtersklasse. Das Gebäude ist nicht barrierefrei und ausschließlich fußläufig erreichbar.

Die geringe Breite und Wohnfläche begrenzen die Flexibilität der Grundrissgestaltung, führen zu einer eingeschränkten Familientauglichkeit und reduzieren damit die potenzielle Zielgruppe. Zudem ist die Nutzbarkeit durch den unterstellten Modernisierungsstand sowie durch energetische Defizite baualtersbedingt eingeschränkt. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist eine wirtschaftliche Verwertbarkeit weiterhin gegeben; die Nachfrage dürfte sich jedoch auf einen eingeschränkten Erwerberkreis beschränken. Insgesamt ist das Objekt als marktgängig einzustufen, jedoch mit reduzierter Nachfrageintensität im unteren Marktsegment vergleichbarer Reihenhäuser.

8.6 Baumängel und Bauschäden

Energetische Situation	Im vorliegenden Fall wird ein, hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps, durchschnittlicher Energiestandard, entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung, unterstellt. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.
Bau- und Unterhaltungszustand	Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte und die wenigen Einblicke durch die Haustür kaum Rückschlüsse zulassen, wird hier von einem Unterhaltungszustand mit deutlichen Gebrauchsspuren und Instandhaltungsstau ausgegangen. Einzelne Schäden können hier nicht genannt werden, da es kein Gesamtbild gibt. Für die Aufräumkosten und nicht erkannte Schäden wird hier ein Betrag von ca. 5.000 € für Aufräumkosten und ca. 5.000 € für nicht erkannte Schäden in Abzug gebracht.

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.

8.7 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 ist zwischen technischer und wirtschaftlicher Nutzungsdauer zu unterscheiden. Die technische Lebensdauer eines Gebäudes übersteigt regelmäßig die wirtschaftliche Nutzungsdauer, da letztere maßgeblich durch Marktanforderungen, energetische Standards, Grundriss-qualität und Ausstattungsniveau bestimmt wird.

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.

Gemäß Anlage 1 der Wertermittlungsverordnung wird für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Der Gutachterausschuss hat seine Sachwertfaktoren auf der Basis von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet. Daher sind auch im vorliegenden Fall 70 Jahre anzusetzen. Die Restnutzungsdauer wird aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen, abgeleitet. Wirksame bzw. aktuelle Modernisierungen, die die wirtschaftliche Lebensdauer verlängern würden, wurden für Teilbereiche des Objektes angenommen. Insofern werden bei der Festlegung der Restnutzungsdauer der am Ortstermin festgestellte Zustand und angesetzten Instandhaltungs- und Schadenbeseitigungskosten berücksichtigt.

Ausgehend von einem Baujahr 1965 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Alter der baulichen Anlagen von 60 Jahren. Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren würde sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren ergeben. Diese rein schematische Betrachtung bildet die tatsächlichen Gegebenheiten jedoch nicht ausreichend ab. Die tragende Gebäudesubstanz ist als dauerhaft standsicher anzusehen; Dachdeckung und Fenster wurden teilweise erneuert. Demgegenüber entsprechen die haustechnischen Anlagen im Wesentlichen dem Baujahr; weitergehende umfassende Modernisierungen sind nicht nachweisbar.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung der baulichen Substanz, des Modernisierungsstandes sowie der objektbezogenen funktionalen Eigenschaften zu bestimmen. Das Bewertungsobjekt weist neben dem unterdurchschnittlichen Modernisierungszustand eine eingeschränkte funktionale Ausgestaltung und eine ausschließlich fußläufige Erreichbarkeit auf. Diese Merkmale beeinflussen die langfristige wirtschaftliche Nutzbarkeit im Marktumfeld.

Unter Einbeziehung der vorhandenen Substanz, des Modernisierungszustandes sowie eines unterstellten Investitionsbedarfs von insgesamt rd. 10.000 € für Aufräumarbeiten und nicht erkennbare Schäden und bei Annahme ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 18 Jahre festgelegt.

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Dacherneuerung	n.bekannt	überwiegend
Modernisierung der Fenster	n.bekannt	umfassend

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 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).

9.2 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 Renditeerzielung 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.

9.3 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 von Ein- und Zweifamilienhäusern wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend nach dem Sachwert- und / oder auch nach dem Vergleichswertverfahren 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 Vergleichswert wird mit Hilfe von Vergleichsfaktoren aus z. B. dem Grundstücksmarktbericht oder der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses oder auf Grund anderer Recherchen aus dem Markt abgeleitet.

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 der Liegenschaftskarte ermittelt, die wertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohn- bzw. Nutzflächen wurde geschätzt und berücksichtigt. Die Flächen sind daher nur für diese Wertermittlung verwendbar.

10 Bodenwertermittlung

10.1 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 Wertermittlungsstichtag 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 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wird der Bodenrichtwert für den Lagebereich mit 66,00 €/m² im Allgemeinen Wohngebiet zum Stichtag 01.01.2025 angegeben.

Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 66 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Grundstücksfläche: 400 m²

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Adresse: Buchenweg 9, 37581 Bad Gandersheim
Gemarkung: 6218 (Bad Gandersheim), Flur: 3, Flurstück: 121/113



10.3 Bodenwertentwicklung

Zwischen dem 01.01.2025 und dem Bewertungsstichtag hat in dem Lagebereich keine weitere Bodenwertsteigerung stattgefunden.

10.4 Anpassungen des Bodenwertes

Der Bodenwert ist ein durchschnittlicher Boden- und Lagewert für einen Bereich, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone und einen bestimmten Stichtag.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind bei der Ermittlung des Bodenwertes keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

10.5 Bodenwert des Grundstückes

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		ren-tier-lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²		€
1	Flurstück 121/113	276	66,00					Ja	18.216
2	Flurstück 121/163	13	66,00					Nein	858
3	Flurstück 121/207	28	66,00					Ja	1.848

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (rentierliche Anteile)	20.064 €
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	858 €
Bodenwert (gesamt)	**20.922 €**

11 Sachwertermittlung

11.1 Grundlagen

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens
(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
1. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
2. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
3. *dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

11.2 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 den 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: Einfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	3.01 Reihenmittelhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,00

Gewerk	**Standardstufe**[1]					**Wägungs-anteil**[2]	**anteiliger Kostenkennwert**
	1	2	3	4	5	%	€/m² BGF
Außenwände		1,0				23	125,81
Dach		1,0				15	82,05
Fenster und Außentüren		1,0				11	60,17
Innenwände und -türen		1,0				11	60,17
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	60,17
Fußböden		1,0				5	27,35
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	49,23
Heizung		1,0				9	49,23
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	32,82
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)	491	547	628	756	944		Σ 547

[1] Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.
[2] Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 547 €/m² BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	**Zu- / Abschlag**	
	%	€/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	**Anz.**	**Herstellungskosten** €	**boG**	**Zuschlag** €/m² BGF
Kellerhalstreppe	1	5.000	ja	
Terrasse	1	3.000	ja	

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	547 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	547 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.031 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	218 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	218 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9250 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	419 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

11.3 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Baujahr	GND Jahre	RND Jahre	HK der baulichen Anlagen* Anzahl	€	% BNK	Alterswertmind. Ansatz	%	alterswertg. HK €
1	Einfamilienhaus	alle	1965	70	18	159,00 m² BGF	1.031	17,00	Linear	74,29	49.311
2	Garage	alle	1965	60	15	16,00 m² BGF	419	12,00	Linear	75,00	1.877
											Σ 51.188

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,9250

alterswertgeminderte Herstellungskosten		**51.188 €**
+ Zeitwert der Außenanlagen	9,76 %	5.000 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**56.188 €**
+ Bodenwert		20.064 €
vorläufiger Sachwert		**76.252 €**

11.4 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren
(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.
(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vor-läufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Um aus dem vorläufigen Sachwert den marktangepassten vorläufigen Sachwert abzuleiten, muss ein Bezug zu den allgemeinen Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt hergestellt werden. Dies geschieht über den Sachwertfaktor, der auf der Basis tatsächlicher Verkaufspreise ermittelt wird.

Im § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist der Sachwertfaktor definiert als: „Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwert-faktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt."

Sachwertfaktoren werden daher entsprechend differenziert nach Grundstücksarten und Grundstückslagen sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen bzw. der Höhe des Sachwertes, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Gebäudestandards abgeleitet. Mikro- und Makrolage spielen dabei genauso eine wichtige Rolle wie die Wirtschaftskraft der Region.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen ermittelt und in den Grundstücksmarktberichten (hier: Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2025) zur Verfügung gestellt. Für den Landkreis Northeim stehen Sachwertfaktoren für Reihenhäuser oder Doppelhaushälften (Baujahre ab 1950) zur Verfügung.

Im vorliegenden Fall leitet sich der Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 wie folgt ab:

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser oder Doppelhaushälften
- Landkreis Northeim -
(Baujahre: ab 1950)

Berechnung des Sachwertfaktors

Stichtag:	01.07.2024
Vorläufiger Sachwert [€]:	77.000
Bodenrichtwert [€/m²]:	66
Standardstufe:	2
Lage:	NOM 03 & NOM ..
Restnutzungsdauer:	18
Wohnfläche [m²]	75
Sachwertfaktor:	1,08
Standardabweichung:	± 0,23

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 661 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	04.01.2019	28.11.2024	06.08.2021
Bodenrichtwert [€/m²]	16	135	50
Standardstufe	1,5	3,8	2,4
Modi. Baujahr	1960	2005	1978
Restnutzungsdauer	11	56	26
Grundstücksfläche [m²]	108	888	358
Brutto Grundfläche [m²]	100	636	225
Wohnfläche [m²]	51	242	111

11.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.
(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücks-merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. *besonderen Ertragsverhältnissen,*
2. *Baumängeln und Bauschäden,*
3. *baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
4. *Bodenverunreinigungen,*
5. *Bodenschätzen sowie*
6. *grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel / Bauschäden
Für die Aufräumkosten und nicht erkannte Schäden wird hier ein Betrag von ca. 5.000 € für Auf-räumkosten und ca. 5.000€ für nicht erkannte Schäden in Abzug gebracht.

11.6 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert			76.252 €
±	Marktanpassung	10,00 %	7.625 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert			**83.877 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
+	nicht rentierlicher Bodenwert		858 €
+	nicht in der BGF erfasste Bauteile		
	Kellerhalstreppe		2.516 €
	Terrasse		1.510 €
-	Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
	Bauschäden nicht erkannt		5.000 €
	Aufräumarbeiten		5.000 €
Sachwert			**78.761 €**

12 Vergleichswertermittlung

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens
(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.
(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
1. *auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder*
2. *durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

12.1 Daten aus Kaufpreissammlung

§ 25 Vergleichspreise
Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre 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.

Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Northeim hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser oder Doppelhaushälften für Baujahre ab 1950 in Abhängigkeit von Wohnfläche und Lage hergeleitet und veröffentlicht.

Vergleichsfaktor für Lage Bad Gan, Bj 1965	1.320 €/m²
Korrektur abweichende Bodenrichtwert:	1,03
Korrektur abweichende Grundstücksfläche:	1,20
Korrektur abweichende Wohnfläche:	0,96
Vergleichswert:	1.566 €/m²

Die aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses abgeleiteten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein normiertes Modellobjekt mit mindestens durchschnittlichem Modernisierungszustand (Modernisierungsgrad 4) sowie üblicher Erreichbarkeit und marktgängiger funktionaler Ausgestaltung.

Das Bewertungsobjekt weicht hiervon in mehreren wertrelevanten Punkten ab. Die haustechnischen Anlagen entsprechen im Wesentlichen dem Baujahr; weitergehende Modernisierungen sind nicht nachweisbar. Zudem ist das Wohnhaus nicht direkt anfahrbar, sondern ausschließlich fußläufig erreichbar. Die sehr schmale Bauform und geringe Wohnfläche führen zu einer eingeschränkten Nutzungsflexibilität.

Diese Merkmale sind im Vergleichsfaktorenmodell nicht gesondert berücksichtigt und stellen daher besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 i. V. m. § 20 ImmoWertV 2021 dar. Zur Berücksichtigung dieser nachhaltigen Marktbeeinflussungen wird auf den modellhaft abgeleiteten Vergleichswert ein gesamtmarktgerechter Abschlag von rd. 23 % vorgenommen.

Vergleichswert: rd. 1.200 €/m²

IS24-Kaufpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2024 bis September 2025

Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser: PLZ-Bezirk 37581

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
DHH, RH	13 (100%)	1.244 € 137.869 €	378 €-3.147 € 55.667 €-371.300 €
<=90 m²	5 (38,5%)	1.278 € 92.313 €	831 €-1.932 € 55.667 €-141.000 €
>90 - 120 m²	4 (30,8%)	1.698 € 197.432 €	1.169 €-3.147 € 138.000 €-371.300 €

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 37581

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
DHH, RH	378 € 55.667 €	831 € 79.900 €	1.179 € 138.000 €	1.377 € 141.000 €	3.147 € 371.300 €
<=90 m²	831 € 55.667 €	999 € 79.900 €	1.250 € 90.000 €	1.377 € 95.000 €	1.932 € 141.000 €
>90 - 120 m²	1.169 € 138.000 €	1.176 € 138.750 €	1.239 € 140.214 €	1.761 € 198.896 €	3.147 € 371.300 €

Die Auswertung der Kaufpreisangebote aus ImmobilienScout24 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Postleitzahlgebiet 37581 weist in der Größenklasse ≤ 90 m² einen Median von 1.250 €/m² sowie ein 25 %-Perzentil von 999 €/m² aus; das 90 %-Streuungsintervall reicht von 831 €/m² bis 1.932 €/m².

Der Median bildet ein durchschnittliches Marktobjekt mit üblichem Modernisierungs- und Ausstattungsstandard ab. Das Bewertungsobjekt weist jedoch einen unterdurchschnittlichen Modernisierungszustand sowie eine eingeschränkte Erreichbarkeit (ausschließlich fußläufig) auf und ist funktional durch die geringe Breite

und Wohnfläche nur eingeschränkt nutzbar. Eine Einordnung im Medianbereich erscheint daher nicht sachgerecht.

Unter Berücksichtigung dieser wertrelevanten Merkmale wird das Objekt innerhalb der ausgewiesenen Marktstreuung im unteren Marktsegment zwischen Median und 25 %-Perzentil eingeordnet. Hieraus wird ein marktgerechter **Vergleichswert von 1.150 €/m²** Wohnfläche abgeleitet.

Vergleichswert Immobilienpreiskalkulator

Objektart:	Reihenmittelhaus
Gemeinde:	Bad Gandersheim
Straße:	Buchenweg 9
Geltungsjahr:	2025
Grundstücksgröße:	317 m²
Bodenrichtwert:	66 €/m²
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	75 m²

Der Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) weist für die eingegebenen Objektdaten einen mittleren Preis von 130.000 € aus. Dieser Wert gilt ausdrücklich für ein durchschnittliches Objekt im normalen Unterhaltungszustand; objektspezifische Besonderheiten in Zustand und Ausstattung des Gebäudes sowie in der Lage des Grundstücks sind nicht erfasst.

Beim Bewertungsobjekt bestehen mehrere nachhaltig wertrelevante Abweichungen vom durchschnittlichen Modellobjekt. Die haustechnischen Anlagen entsprechen im Wesentlichen dem Baujahr; weitergehende Modernisierungen sind nicht nachweisbar. Zudem ist das Wohnhaus nicht direkt anfahrbar und ausschließlich fußläufig erreichbar. Die bauliche Ausgestaltung (sehr schmale Bauform bei geringer Wohnfläche) führt zu einer eingeschränkten Nutzungsflexibilität.

Diese Merkmale stellen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV dar und sind im IPK-Modell nicht berücksichtigt. Zur marktgerechten Übertragung des IPK-Mittelwertes auf das Bewertungsobjekt wird daher ein Abschlag von 25 % vorgenommen. Hieraus ergibt sich ein angepasster Vergleichswert von rd. 97.500 €, entsprechend rund **1.300 €/m²** Wohnfläche.

Vergleichswert Capital Immobilien-Check



Die Wohnmarktanalyse (IIB Institut / Capital) weist für das Bewertungsobjekt einen modellhaften Immobilien-Richtwert von 111.100 € bzw. 1.481 €/m² Wohnfläche aus. Der Richtwert stellt einen durchschnittlichen Marktwert für ein Objekt mit üblichem Modernisierungs- und Ausstattungsstandard dar; individuelle objektspezifische Besonderheiten werden nicht berücksichtigt.

Beim Bewertungsobjekt liegen mehrere nachhaltig wertrelevante Abweichungen vom durchschnittlichen Marktobjekt vor. Die haustechnischen Anlagen entsprechen im Wesentlichen dem Baujahr; weitergehende Modernisierungen sind nicht nachweisbar. Zudem ist das Wohnhaus nicht direkt anfahrbar und ausschließlich fußläufig erreichbar. Die bauliche Ausgestaltung mit geringer Breite und eingeschränkter Nutzungsflexibilität wirkt zusätzlich marktlimitierend.

Diese Merkmale stellen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV dar und sind im modellhaften Richtwert nicht abgebildet. Da der IIB-Richtwert bereits auf einer breiten Marktdatenbasis mit Streuung beruht, erscheint ein gegenüber streng normierten Modellwerten moderater Abschlag sachgerecht. Es wird daher ein Abschlag von 20 % vorgenommen.

Hieraus ergibt sich ein angepasster Vergleichswert von rd. 88.900 €, entsprechend **rund 1.180 €/m² Wohnfläche**.

Zusammenführung der Vergleichswerte

Zur Ableitung eines marktgerechten Vergleichsfaktors wurden die Ergebnisse aus
dem Grundstücksmarktbericht (1.200 €/m²),
der IS24-Kaufpreise (1.150 €/m²),
dem Immobilien-Preis-Kalkulator (1.300 €/m²)
dem Capital-/IIB-Immobilien-Check (1.180 €/m²)
herangezogen.

Den lokal und transaktionsnah ermittelten Werten aus dem Grundstücksmarktbericht und der IS24-Auswertung wird ein höheres Gewicht beigemessen, da diese unmittelbar auf regionale Marktdaten im relevanten Postleitzahlgebiet bzw. auf Kaufpreissammlungen beruhen. Den stärker modellhaften Richtwerten des Capital-/IIB-Checks sowie dem Immobilien-Preis-Kalkulator wird ein geringeres Gewicht zugeordnet, da diese standardisiert ermittelt werden und individuelle objektspezifische Besonderheiten nur eingeschränkt abbilden.

Unter Zugrundelegung einer Gewichtung von 35 % für den Grundstücksmarktbericht, 35 % für die IS24-Kaufpreise, 20 % für den Capital-/IIB-Richtwert und 10 % für den Immobilien-Preis-Kalkulator ergibt sich ein gewichteter Vergleichsfaktor von rd. 1.190 €/m² Wohnfläche.

Damit wird für das Bewertungsobjekt ein marktgerechter **Vergleichswert von rd. 1.190 €/m² Wohnfläche** zugrunde gelegt.

Der im Sachwertverfahren angesetzte Betrag für Bauschäden wird im Vergleichswertverfahren nicht nochmals berücksichtigt, da die zustandsbedingten Wertabweichungen bereits bei der Ableitung des Vergleichsfaktors marktgerecht eingepreist wurden und eine zusätzliche Kürzung zu einer unzulässigen Doppelberücksichtigung führen würde.

12.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	**Einh.**	**WNFl.**	**Werte [€/m² (Stk.)]**					**Verkehrswert**
			Kaufpreis	Vergleichspreise			angemessen	
	Stk.	m²		von	bis	Mittel		€
Einfamilienhaus		75,00					1.190	89.250
Garage								

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut .

vorläufiger Vergleichswert **89.250 €**

12.3 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert	89.250 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ nicht rentierlicher Bodenwert	858 €
- Sonstige Wertabschläge	
Aufräumarbeiten	5.000 €
Vergleichswert	**85.108 €**

Hinweis:
Das Vergleichswertverfahren nach § 20 ImmoWertV setzt voraus, dass hinreichend vergleichbare Objekte mit übereinstimmenden wertrelevanten Merkmalen vorliegen. Vorliegend konnten jedoch wesentliche Ausstattungs- und Zustandsmerkmale mangels Innenbesichtigung nicht verifiziert werden. Die Ableitung der Vergleichsfaktoren beruht daher teilweise auf Annahmen hinsichtlich Modernisierungsgrad und Unterhaltungszustand.
Zudem weist das Bewertungsobjekt mehrere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u. a. eingeschränkte Erreichbarkeit, funktionale Minderqualität) auf, die in den herangezogenen Vergleichsdaten nur sehr eingeschränkt oder pauschal berücksichtigt werden können. Eine vollständige strukturelle Vergleichbarkeit mit den zugrunde liegenden Marktobjekten ist daher nicht gegeben.
Vor diesem Hintergrund wird der Vergleichswert nicht als alleinige Grundlage des Verkehrswertes herangezogen, sondern dient der Plausibilisierung und Marktverprobung des vorrangig angewendeten Sachwertverfahrens.

13 Verkehrswert

13.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Der Immobilienmarkt für Reihen- und Doppelhäuser in Bad Gandersheim ist kleinstädtisch geprägt und bewegt sich auf einem insgesamt moderaten Preisniveau deutlich unterhalb größerer Mittelzentren. Die Nachfrage erfolgt überwiegend zur Eigennutzung und reagiert sensibel auf Modernisierungszustand, Energieeffizienz und funktionale Eigenschaften der Gebäude. Vergleichbar sind hierbei insbesondere Reihenmittelhäuser oder kleine Doppelhaushälften der Baujahre etwa 1955–1975 mit Wohnflächen zwischen ca. 70 und 100 m² in innerörtlichen Wohnlagen und mit durchschnittlichem bis unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard.

13.2 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 seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln

13.3 Verkehrswert

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

Buchenweg 9 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 **10.10.2025** auf:

79.000 €

Flurstück 121/113	73.842 €
Flurstück 121/163	858 €
Flurstück 121/207	4.300 €

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 20.02.2026

……
Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

Literaturverzeichnis

[1] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeigerverlag, 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/Piehler:** 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. Auflage2017, 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, Bundesanzeigerverlag, 2017

[13] https://www.**reguvis**.de/immobilien/wertermittlerportal.html/

[14] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

14 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

DSC05117:

Reihenmittelhaus, Ostseite



DSC05112:

Westseite



DSC05127:

Zuwegung zum Haus



DSC05699:

Sicherungskasten



DSC05114:

Garten und Terrasse



DSC05123:

Betonplattenweg an der südlichen Längsseite im Garten



DSC05125:

Garten - Blick zum Haus



DSC05121:

Garage



DSC05126:

"Buchenweg", Blick nach Osten

