Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt

Von der IHK Hannover ö.b.u.v. Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Neustettiner Str. 3
37586 Dassel
Tel.: 05564 - 91 97 97
Fax: 05564 - 91 97 98
e-mail: architekt.ehling@web.de

WG25-2705G

1. Ausfertigung

WERTGUTACHTEN

in Anlehnung an die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Grundstück:	lfd. Nr. 2: Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück Ackenhäuser Weg 1 37581 Bad Gandersheim - Gremsheim
Grundbuch:	Gremsheim Blatt 215
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Gandersheim Am Plan 3b 37581 Bad Gandersheim
Geschäfts-Nr.:	7 K 12/25
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	28.10.2025
Wertermittlungsstichtag:	28.10.2025
Tag der Ausfertigung:	08.12.2025
Anzahl der Ausfertigungen:	1 Ausfertigung als pdf für das Gericht 1 Ausfertigung z.d.A. des Sachverständigen

0.0	**Inhaltsverzeichnis**	**Seite**
1.0	**Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten**	4
2.0	**Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen**	
2.1	Veranlassung	5
2.2	Einsichtnahme	5
2.3	Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis	5
2.4	Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten	6
2.5	Ortstermin	6
2.6	Vom Gericht angeforderte Angaben	6
2.7	Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	8
3.0	**Grundstücksbeschreibung**	
3.1	Ortslage	10
3.2	Tatsächliche Eigenschaften	10
3.3	Erschließungszustand	11
3.4	Baurechtliche Ausweisung	12
3.5	Grundstücksqualität	12
4.0	**Beschreibung des Bewertungsobjektes**	
4.1	Allgemeines	13
4.2	Konstruktion und Ausbau	14
4.3	Gebäudestandard	15
4.4	Schäden und Mängel	16
4.5	Einschätzung des baulichen Zustandes	16
4.6	Restnutzungsdauer	16
4.7	Bauliche Außenanlagen	17
4.8	Baunebenkosten und Umsatzsteuer	17
5.0	**Wertermittlung**	
5.1	Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	18
5.2	Bewertung des Grund und Bodens	19
5.3	Sachwertverfahren	20
5.4	Marktanpassung	22
6.0	**Verkehrswert**	23
7.0	**Literaturverzeichnis**	24

8.0 Anlagen

- Verwendete Abkürzungen	A 8.1
- Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (2005), Wohn-/Nutzfläche	A 8.2
- Wohn-/Nutzflächenberechnungen aus Bauantrag	A 8.3 - A 8.5
- Sachwertverfahren, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung	A 8.6
- Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen	A 8.7
- Standardeinstufung	A 8.8
- Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung	A 8.9 - A 8.10
- Übersichtskarte	A 8.11
- Regionalkarte	A 8.12
- Liegenschaftskarte	A 8.13
- Bodenrichtwertkarte	A 8.15 - A 8.15
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis	A 8.16
- Bauzeichnungen	A 8.17 - A 8.23
- Altlastenauskunft	A 8.24
- Empfangsbestätigung	A 8.25 - A 8.26

9.0 Bilddokumentation B 9.1 - B 9.5

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen/Bilddokumentation 55 Seiten.

1.0 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert: **97.000,-- €**

Grundbuch von Gremsheim Blatt 215

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m²
2	Gremsheim	1	85/1	Gebäude- und Freifläche, Ackenhäuser Weg 1	285

Gebäude: - zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, teilunterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
- Unterstand (nicht wertrelevant)

Wohnfläche:
- Berechnung aus Bauantrag in der Anlage
- die Berechnung wurde überschlägig überprüft

Funktionale Gliederung:
(nach vorliegenden Bauzeichnungen)

• EG – Wohnung I:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur	53,89 m²
• EG – Appartement I:	1 Zimmer/Küche, Bad, Abstellraum	46,86 m²
• OG – Wohnung II:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur	53,89 m²
• OG – Appartement II:	1 Zimmer/Küche, Bad, Abstellraum	46,86 m²
• DG – Appartement III:	2 Zimmer, Küche, Bad	47,36 m²
• DG – Appartement IV:	1 Zimmer/Küche, Bad	40,41 m²
Gesamtwohnfläche		**289,27 m²**

• KG: 3 Kellerräume, Heizung

Namen der Mieter/Nutzer:

leerstehend

Hinweis: Das Gebäude konnte nur von außen und dies nur teilweise in Augenschein genommen werden.

2.0 Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen

2.1 Veranlassung

Das Amtsgericht Bad Gandersheim, vertreten durch den Rechtspfleger Herrn Kopp, beauftragte mit Schreiben vom 10.10.2025, die Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert das im Grundbuch von Gremsheim Blatt 215 eingetragene Grundstück

lfd. Nr. 2: Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück Ackenhäuser Weg 1 37581 Bad Gandersheim - Gremsheim

zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.2 Einsichtnahme

Im Vorfeld des Ortstermins erfolgte Anforderung.

- Liegenschaftskarte – Katasteramt Göttingen
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis – Katasteramt Göttingen
- Bodenrichtwertkarte – Gutachterausschuss Northeim
- Bauakte – Bauamt Landkreis Northeim
- Flächennutzungsplan – Planungsamt Landkreis Northeim
- Baulastenverzeichnis – Bauamt Landkreis Northeim
- Altlastenkataster – Fachbereich 44 Landkreis Northeim

2.3 Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis

Eigentümer:	xxxxxxxxxx
Grundbuchamt:	Amtsgericht Bad Gandersheim
Grundbuch:	Gremsheim Blatt 215
lfd. Nr.:	lfd. Nr. 2
Gemarkung:	Gremsheim

Flur:	1	
Flurstück:	85/1	285 m²

2.4 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten

Abteilung II:	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II unberücksichtigt.
Baulasten:	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

2.5 Ortstermin

Mit Schreiben vom 14.10.2025 wurden die Parteien über den Ortstermin informiert.

Das Benachrichtigungsschreiben an den Eigentümer, per Einschreiben gegen Rückschein, wurde am 16.10.2025 entgegengenommen (siehe Anlage 8.25 – 8.26).

Der Ortstermin fand am 28.10.2025 statt.

Teilnehmer: der SV

Hinweis: Das Gebäude konnte nur von außen und dies nur teilweise in Augenschein genommen werden.

2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

  Eine Angabe zu möglichen Mietern bzw. Pächtern ist nicht möglich.

- Feststellung der Verwalterin/des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

  Eine Angabe zu einer möglichen Verwalterin bzw. zu einem möglichen Verwalter nach dem WEG ist nicht möglich.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

  Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.

- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)?

  Im Zuge der Wertermittlung wird unterstellt, dass Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen nicht vorhanden sind.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

  Augenscheinlich konnten von außen keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

  Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.

- Liegt ein Energieausweis vor?

  Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.

- Sind Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt?

  Mit Schreiben vom 17.10.2025 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind.

  ► siehe Anlage 8.24

Baulasten: Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

2.7 Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Nach Inaugenscheinnahme des Anwesens wird üblicherweise eine stichtagsbezogene Sach- und Ertragswertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes (Marktwert) durchgeführt, wie diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Je nach Art der Nutzung der Immobilie werden die Ergebnisse des Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 - 39 ImmoWertV) oder Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 - 34 ImmoWertV) zur Verkehrswertermittlung herangezogen. Handelt es sich um ein Grundstück, das in der Regel als Anlageobjekt zwecks Ertragserzielung von den Grundstücksmarktteilnehmern beurteilt und erworben wird, steht die wirtschaftliche, ertragsrenditeorientierte Nutzung im Vordergrund.

Das kaufmännische Handeln orientiert sich dabei an der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, verbunden mit der Erwartung, dass mit der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten auch die Erträge der Immobilien wachsen. Für Geschäftsgrundstücke und Wohngrundstücke mit mehreren Wohnungen sowie gewerblich genutzte Grundstücke ist somit das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 - 34 ImmoWertV) bevorzugt anzuwenden.

Anders sind Grundstücke zu bewerten, die von den Käufern zur Eigennutzung erworben werden. Ein- und Zweifamilienhäuser z.B. werden überwiegend nicht zwecks dauerhafter Fremdvermietung errichtet bzw. gekauft. Die Gesamtkosten des Grundstücks lassen in Bezug auf die erzielbare Miete und die anfallenden Bewirtschaftungskosten nur eine wesentlich geringere Verzinsung des investierten Kapitals zu. Am Grundstücksmarkt werden demzufolge Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 - 39 ImmoWertV) beurteilt.

Sofern eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen miteinander vergleichbarer Immobilien zur Verfügung steht, werden mit dem Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV) Verkehrswerte ermittelt, die dem „Marktgeschehen“ am nächsten kommen.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet wird, wird in den Punkten 5.1, 6.0 behandelt.

Bei bebauten Grundstücken wird dabei sowohl für den Sachwert als auch für den Ertragswert der Bodenwert des Grundstücks ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadens- bzw. Bauzustandsgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme festgestellt und beschrieben. Hierbei werden keine bauteilzerstörende und bautechnische Detailuntersuchungen durchgeführt.

Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden dabei berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV). Dies erfolgt auf der Grundlage von Erfahrungswerten, Kostentabellen sowie weiterer Fachliteratur in freier Schätzung.

Dabei werden im Rahmen von Wertermittlungen die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes erforderlich wären.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und Übereinstimmung mit den Baumaßnahmen wurde nicht überprüft. Bei der Wertbegutachtung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik insbesondere der Bauordnung vorausgesetzt.

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- siehe 2.2
- Bauzeichnungen, Berechnungen und Baubeschreibung aus der Bauakte
- Grundstücksmarktdaten 2025

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ – BauGB

- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

- Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung – BauNVO

- u.a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Ortslage

Ortsbeschreibung:	- Gremsheim (ca. 185 Einwohner) - Stadt Bad Gandersheim - Landkreis Northeim - Bundesland Niedersachsen
Verkehrslage:	- ca. 5 km nördlich von Bad Gandersheim - Kreisstraße 634
Infrastruktur:	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Gremsheim nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Bad Gandersheim.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften

Lage des Grundstücks:	- ca. 200 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln - östlich vom Zentrum von Gremsheim - Mittelgrundstück - Grundstücksausrichtung in Nord – Süd Richtung
Wohn- bzw. Geschäftslage:	- mittlere Wohnlage - als Geschäftsgrundstück bedingt geeignet
Bebauung: - Art der baulichen Nutzung:	- zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, teilunterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut - Unterstand (nicht wertrelevant)
- Maß der baulichen Nutzung:	nicht vorgegeben
- Nachbarbebauung:	Wohnbebauung
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Grundstücksnutzungen:	- gepflasterte Hauszuwegung - gepflasterte Stellplätze - geteerte Freifläche - Frei-/Gartenfläche im Westen

Topographische Grundstückslage:	ebenes Grundstück
Zuschnitt:	- mehrwinkelig - Straßenseite ca. 21 m - Grundstückstiefe ca. 13,5 m i. M.
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse:	- geregelt - Grenzbebauung
Immissionen:	nicht bekannt
Altlasten:	Mit Schreiben vom 17.10.2025 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind. ► siehe Anlage 8.24
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenbau:	- geteerte Straße - Straßenbeleuchtung - Gehweg
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§ 3 (4) ImmoWertV)

Anschlüsse Ver- und Entsorgungssysteme:	Annahme - Trinkwasser - Abwasserkanäle - Elektroenergie - Telefon
Abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei

3.4 Baurechtliche Ausweisung

Darstellung im F-Plan:	Im übergeleiteten Flächennutzungsplan ist der Lagebereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
Festlegungen im B-Plan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt sich nach § 34 BauGB i.V. mit der BauNVO.

3.5 Grundstücksqualität

Das Grundstück liegt östlich vom Zentrum von Gremsheim, in einem als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bereich.

Die Zuwegung zu dem Grundstück erfolgt von Osten. In diesem Bereich sind auf dem Grundstück eine gepflasterte Hauszuwegung sowie gepflasterte Stellplätze angeordnet. Im Süden befindet sich eine geteerte Freifläche und im Westen eine kleine Frei-/Gartenfläche.

Die Lage des Grundstücks kann als mittlere Wohnlage bezeichnet werden. Als Geschäftsgrundstück ist das Grundstück bedingt geeignet.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Gremsheim nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Bad Gandersheim.

4.0 Beschreibung des Bewertungsobjektes

Die Baubeschreibungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Untersuchungen wurden visuell zerstörungsfrei durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

4.1 Allgemeines

Art der Gebäude:	- zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, teilunterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut - Unterstand (nicht wertrelevant)	
Nutzung:	Wohnen (leerstehend)	
Baujahr:	Baujahr: fiktives Baujahr:	1906 1976
Grundrisse:	Standard (nach vorliegenden Bauzeichnungen)	
Raumhöhen:	normal (nach vorliegenden Bauzeichnungen)	
Belichtung:	ausreichend (nach vorliegenden Bauzeichnungen)	
Wohnwert:	mittel	

Wohnfläche:
- Berechnung aus Bauantrag in der Anlage
- die Berechnung wurde überschlägig überprüft

Funktionale Gliederung:
(nach vorliegenden Bauzeichnungen)

• EG – Wohnung I:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur	53,89 m²
• EG – Appartement I:	1 Zimmer/Küche, Bad, Abstellraum	46,86 m²
• OG – Wohnung II:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur	53,89 m²
• OG – Appartement II:	1 Zimmer/Küche, Bad, Abstellraum	46,86 m²
• DG – Appartement III:	2 Zimmer, Küche, Bad	47,36 m²
• DG – Appartement IV:	1 Zimmer/Küche, Bad	40,41 m²
Gesamtwohnfläche		**289,27 m²**

- KG: 3 Kellerräume, Heizung

GEG	Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäude-energiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.

4.2 Konstruktion und Ausbau

Hier:	z. T. nach vorliegender Baubeschreibung

Rohbau

Gründung:	Stein-/Betonfundamente
Konstruktion:	Fachwerkkonstruktion
Außenwände:	Fachwerk, außenliegende Dämmung
Innenwände:	Angabe nicht möglich
Decken:	KG: Massivdecke ab EG: Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach
Dachaufbauten:	Gauben
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachentwässerung:	vorgehängte, halbrunde Rinnen, Fallrohre

Fassade

Sockel:	Klinker, Naturstein
Wandflächen:	Putz, Behang

Ausbau

Wandflächen:	Putz, Vertäfelung
Fußböden:	PVC, Dielen, Estrich
Deckenoberflächen:	Putz, Vertäfelung

Fenster:	- Holzfenster – isolierverglast - Kunststofffenster – isolierverglast	
Türen:	Außen:	Holztür, Metalltür
	Innen:	Angabe nicht möglich
Treppen:	Außen:	Massivtreppe
	Innen:	Angabe nicht möglich
Besondere Einbauten:	Angabe nicht möglich	

Gebäudetechnik

Heizung:	Angabe nicht möglich
Warmwasser:	Angabe nicht möglich
Sanitäranlagen:	Angabe nicht möglich
Elektroanlage:	Angabe nicht möglich
Besondere Einbauten:	Angabe nicht möglich

4.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen (Anlage 4, zu § 12 Absatz 5 Satz 3, ImmoWertV).

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern enthalten die NHK 2010 die Standardstufen 1 bis 5. Die übrigen Gebäude liegen in den Standardstufen 3 – 5.

Aufgrund der von außen vorgefundenen Bauausführung liegt das Gebäude in der Standardstufe 3 (siehe Anlage 8.8).

4.4 Schäden und Mängel

Die Putzfassade, die Traufen, die Ortgänge, die Eingangstreppe, die Eingangsüberdachung, die Kelleraußentreppe, die Kelleraußentreppenüberdachung, der Sockel, die Holzfenster und die Außentüren sind grundlegend zu überarbeiten. An der Kelleraußentreppe ist ein erforderlicher Handlauf anzubauen.

Eine Auflistung der von außen festgestellten Mängeln mit Kostenschätzung zur Beseitigung dieser Mängel ist in Anlage 8.9 – 8.10 zu finden.

Eine Angabe zu möglichen Schäden bzw. Mängel innerhalb des Gebäudes ist nicht möglich.

4.5 Einschätzung des baulichen Zustandes

Regelmäßig wiederkehrende Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich nicht mit der erforderlichen Konsequenz durchgeführt.

Nach Beseitigung der unter 4.4 aufgeführten Schäden und Mängel befindet sich das Wohnhaus, was die Gebäudehülle anbelangt, in einem, seinem fiktiven Alter entsprechendem, normalen Zustand.

Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Die technischen Einrichtungen wurden nicht überprüft.

Hinweis: Entsprechend des Baualters und der Konstruktion ist davon auszugehen, das heutige Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz nicht erreicht werden.

4.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 (3) ImmoWertV „die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.“

In der Immobilienbewertung muss zwischen technischer und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer unterschieden werden. Im Regelfall ist die technische Restnutzungsdauer länger als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wird mit 70 Jahren für das Wohnhaus (siehe Grundstücksmarktdaten 2025 und Anlage 1 ImmoWertV) angegeben.

Es ist bei der Auswahl der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in gewissen Zeitabständen erforderlich werden, da die einzelnen Bauteile innerhalb des Gebäudes nur eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen. Nach Ablauf dieser Zeit ist die Funktion der Bauteile i.d.R. nicht mehr gewährleistet und der ursprüngliche Gebrauch ist nur eingeschränkt möglich. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demzufolge von der Gebrauchsfähigkeit und der damit in Zusammenhang zu betrachtenden wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit abhängig.

Das Wohnhaus wurde 1906 errichtet. In den vergangenen Jahrzehnten/Jahren wurden augenscheinlich Modernisierungen und Umbauten durchgeführt, die zu einer fiktiven Verjüngung führen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich entsprechend des von außen vorgefundenen Modernisierungsgrades für das Wohnhaus (siehe Anlage 8.7) eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

4.7 Bauliche Außenanlagen

Einfriedungen:	Mauersockel, Holzzaun
Bodenbefestigungen:	Betonpflaster, Asphalt
Anpflanzungen:	Rasen
Hausanschlüsse:	Annahme Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telefon

Gemäß Grundstücksmarktdaten 2025 werden für die baulichen Außenanlagen pauschal 3.000,-- € in Ansatz gebracht.

4.8 Baunebenkosten und Umsatzsteuer

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (Anlage 4 ImmoWertV) bereits enthalten.

5.0 Wertermittlung

5.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Anknüpfend an die unter Ziffer 2.7 dargestellten unterschiedlichen Bewertungsmaßstäbe des Grundstücksmarktes würde im Normalfall der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts aus dem Ertragswert abgeleitet werden.

Da im vorliegenden Bewertungsfall das Bewertungsobjekt nur von außen in Augenschein genommen werden konnte und somit wertrelevante Parameter für das Ertragswertverfahren nicht vorliegen bzw. nicht eingeordnet werden können, ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts aus dem Sachwert (siehe Anlage 8.6) abzuleiten.

Die errechneten Werte werden auf volle Zehnerwerte gerundet.

Hinweis: In diesem Wertgutachten sind die sich bei einem Eigentümerwechsel ergebenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Nach-/Umrüstpflicht nicht wertmindernd berücksichtigt.

Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um Modernisierungsmaßnahmen, welche zu einer fiktiven Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und zu einer fiktiven Erhöhung der Standardstufe führen.

Die Höhe der aufzuwenden Kosten ist seitens eines neuen Eigentümers individuell einzukalkulieren und entsprechend zu berücksichtigen.

5.2 Bewertung des Grund und Bodens

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen allgemeinen Grundstückseigenschaften, z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, möglicher Zeitpunkt der Bebauung, Grundstücksgröße oder -zuschnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Vergleichs-, Richt- oder Leitwert.

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts wird mit

21,-- €/m²

zum Stichtag 01.01.2025 veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Dorfgebiet
Grundstücksfläche:	1.000 m²

Entsprechend der Grundstücksgröße sind die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim veröffentlichten Faktoren anzusetzen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

285 m² x 21,-- €/m² x 1,075/0,98 = **6.570,-- €**

5.3 Sachwertverfahren
(§§ 35 ff. ImmoWertV)

Wohnhaus

Baujahr:	1906
fiktives Baujahr:	1976
Restnutzungsdauer:	21 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre*²
fiktives Alter des Gebäudes:	49 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2)	527,46 m²
Normalherstellungskosten 2010*³ (Anlage 4 ImmoWertV – siehe Anlage 8.6 und 8.8)	
- Mehrfamilienhaus mit zu 6 WE	
- Gebäudeart 2 (4.1)	
- Standardstufe 3	747,-- €/m² BGF
Korrekturfaktoren:	
- Wohnungsgrößen	1,00
- Grundrissart (3 Zweispänner)	1,00
Regionalfaktor	1,0*²
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	3.000,-- €
Baupreisindex:	
- 2010	70,80
- 2025 (letztveröffentlichter Index 08/25)	134,30

* siehe Ziffer 4.6
*² Grundstücksmarktdaten 2025
*³ einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Herstellungskosten 2010		
527,46 m² Brutto-Grundfläche x 747,-- €/m² BGF		394.010,-- €
Korrekturfaktoren:		
- Wohnungsgrößen	1,00	
- Grundrissart (3 Zweispänner)	1,00	
394.010,-- € x 1,00 x 1,00		394.010,-- €
Besonders zu veranschlagende Bauteile:		
- Gauben, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe		29.000,-- €
		423.010,-- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag		
134,30/70,80 x 423.010,-- €		802.400,-- €
Regionalfaktor:	1,0	
802.400,-- € x 1,0		802.400,-- €

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.6 und 8.7)

$$AWMF = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Restnutzungsdauer (RND): 21 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre

$$\frac{21 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} = 0{,}3000$$

802.400,-- € x 0,3000	240.720,-- €
./. Zur Rundung	./. 720,-- €
Gebäudesachwert – Wohnhaus zum Bewertungsstichtag	**240.000,-- €**

Wertzusammenstellung

Bodenwert	6.570,-- €
Gebäudesachwert – Wohnhaus	240.000,-- €
Bauliche Außenanlagen geschätzter Zeitwert	3.000,-- €
Sonstige Anlagen	0,-- €
Vorläufiger Sachwert zum Bewertungsstichtag	**249.570,-- €**

5.4 Marktanpassung

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb gem. § 7 (1) 3. ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Dabei kann beobachtet werden, dass bei Bewertungsobjekten mit relativ niedrigen Sachwerten Preise erzielt werden, die über dem Sachwert liegen. Bei Bewertungsobjekten mit höheren Sachwerten liegen die Kaufpreise jedoch überwiegend unter dem Sachwert.

Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen stellen im Portal Grundstücksmarktdaten 2025 einen Kalkulator zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Gremsheim liegt im Landkreis Northeim in der Lageklasse NOM 06. Der Sachwertfaktor liegt bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 21,-- €/m², einer Standardstufe von rd. 2,5, einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren, einer Wohnfläche von ca. 289,27 m² und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 249.570,-- € bei 0,76.

249.570,-- € x 0,76	=	189.670,-- €
./. Zur Rundung	=	670,-- €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**189.000,-- €**

6.0 Verkehrswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beläuft sich auf 189.000,-- €. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind Bauschäden und Baumängel sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	189.000,-- €
./. Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung (siehe Anlage 8.9 – 8.10)	50.000,-- €
	139.000,-- €

Da im vorliegenden Bewertungsfall das Wohnhaus nur von außen in Augenschein genommen werden konnte, ist aus sachverständiger Sicht ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 30 % anzusetzen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	139.000,-- €
./. rd. 30 % Sicherheitsabschlag und zur Rundung	42.000,-- €
	97.000,-- €

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjekts in der Höhe des marktangepassten Sachwertes, abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und abzüglich Sicherheitsabschlag, auf

97.000,-- €

zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 28.10.2025.

Dassel, den 08.12.2025



7.0 Literaturverzeichnis

/1/ Der Bausachverständige – Zeitschrift für Bauschäden, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit, Reguvis

/2/ GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag

/3/ Informationsdienst für Sachverständige – Der Immobilienbewerter, Reguvis

/4/ Bobka
Spezialimmobilien von A bis Z, Reguvis, 4. Auflage 2023

/5/ Fischer/Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis, 1. Auflage 2019

/6/ Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis, 9. Auflage 2022

/7/ Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis, 10. Auflage 2023

/8/ Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

/9/ Metzger
Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, Haufe, 7. Auflage 2020

/10/ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Auflage 2020

/11/ Sommer/Kröll
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Wolters Kluwer, 6. Auflage 2022

/12/ Statistisches Bundesamt
Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude, August 2025, destatis.de, 10.2025

Verwendete Abkürzungen

AG	Amtsgerichtt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BV	Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss
DVNBauO	Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung
EG	Erdgeschoss
F-Plan	Flächennutzungsplan
GAG	Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen
GEWOS	Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GutA	Gutachterausschuss
HAR	Hausanschlussraum
HWB	Handwaschbecken
HWR	Hauswirtschaftsraum
KG	Kellergeschoss
LM	Leichtmetall
MI	Mischgebiet
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
RWE	Raumwohneinheit
SV	Sachverständige
TU	Talseitige Unterkellerung
UG	Untergeschoss
WA	Allgemeine Wohngebiete
WE	Wohneinheit
WF	Windfang
WO	Wohnung
WRND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer

ANLAGE 8.2 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1
(Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) – ImmoWertV)

Brutto-Grundfläche (BGF) (Überschlägige Ermittlung)

Wohnhaus - Gebäudeart 2 (4.1) Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE

KG	BGFa)	10,15	x 8,52		=	86,48 m²
EG	BGFa)	10,15	x 8,52	= 86,48 m²		
	./.	6,20	x 10,38	= 64,36 m²		
					=	150,84 m²
OG	BGFa)	10,15	x 8,52	= 86,48 m²		
	./.	6,20	x 10,38	= 64,36 m²		
					=	150,84 m²
DG	BGFa)	10,15	x 8,52	= 86,48 m²		
	./.	6,20	x 8,52	= 52,82 m²		
					=	132,30 m²
						527,46 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche:

1.) Nutzfläche

EG. Woh. I	1,13 m × 0,93 m	=	1,05 m²
EG. Appart I	2,66 m × 5,72 m	=	15,22 m²
OG Woh. II	1,13 m × 0,93 m	=	1,05 m²
OG App. II	2,66 m × 5,72 m	=	15,22 m²
OG App. III + II	erhalten Abstellräume im Keller, sowie Woh. I + II zusätzlichen Nutzraum im KG zu gleichen Anteilen		
Keller	3,80 m × 3,40 m	=	12,92 m²
Keller	3,80 m × 4,50 m	=	17,10 m²
			62,56 m²
	½ 3% für Putz	-	1,88 m²
			60,68 m²

gemeinsam genutzte Flächen

KG Waschen, Trocknen siehe vorh. Anl.	15,93 m²
Heizung, K.R.	9,18 m²
Flure	17,98 m²
× 3% Putz	- 1,29 m²
gesamt Nutzfläche =	102,48 m²

- 2 -

2) Wohnfläche

Wohnung EG I — bleibt wie in Vorlage = 53,89 m²

Wohnung OG II — bleibt wie in Vorlage = 53,89 m²

Appartment I: Bad 3,10 m × 2,41 m = 7,47 m²

Kochen, Wohnen, Schlafen

7,14 m × 5,72 m = 40,84 m²

48,31 m²

× 3% für Putz — 1,45 m²

46,86 m²

Appartment II — wie Appart. I — 46,86 m²

Appartment III — kochen 1,40 m × 1,50 m = 2,10 m²

Teil 1,40 m × 1,40 = 1,96 m²

Schl. wie vor 15,97 m²

Wohnen 25,62 m²

Flur 3,57 m²

48,82 m²

× 3% f. Putz — 1,46 m²

47,36 m²

Appartment IV Teil 1,95 m × 1,40 m = 2,73 m²

Wohnen, Kochnische, Schlafen

6,50 m × 5,94 m = 38,61 m²

+ 2,12 m × 1,00 m = 2,12 m²

- 3,60/2 m × 1,00 m = - 1,80 m²

41,66 m²

× 3% f. Putz 1,25 m²

40,41 m²

ANLAGE 8.5 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

Zusammenstellung:

Nutzfläche gesamt		102,48 m²
Wohnfläche:	Wohnung I	= 53,89 m²
	Wohnung II	53,89 m²
	App. I	46,86 m²
	App. II	46,86 m²
	App. III	47,36 m²
	App. IV	49,41 m²
gesamt Wohnfläche		289,27 m²

Delligsen, den 1.10.1991

Der Verfasser:

Uwe Tegthoff
Dipl.-Ing.
Kai[illegible]
3223 Delligsen
Tel.: 05187/3626

Der Bauherr:

[redacted]

Sachwertverfahren

Nach § 35 (1) ImmoWertV wird „im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt"; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren (§ 39) zu berücksichtigen.“

Herstellungskosten

Nach § 36 (2) ImmoWertV. „Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte 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.“

Bestimmung der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4, zu § 12 Absatz 5 Satz 3, ImmoWertV), Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Sie sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Alterswertminderungsfaktor

Nach § 38 ImmoWertV. „Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.“

Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

ANLAGE 8.7 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

(Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) – ImmoWertV)

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
		5

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren – gem. Grundstücksmarktdaten 2025

Baujahr	1906
Gebäudealter	> 70 Jahre
Modernisierungsgrad	5 Punkte

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

$$RND = 0{,}6725 \times \frac{70^2}{70} - 1{,}4578 \times 70 + 1{,}0850 \times 70 = 20{,}98 \text{ Jahre}$$

gerundet = 21 Jahre

ANLAGE 8.8 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

Standardeinstufung

(Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) – ImmoWertV)

Wohnhaus

Gebäudeart: 2 (4.1) Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände			1*			23
Dächer			1*			15
Außentüren und Fenster			1*			11
Innenwände und –türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1*			5
Sanitäreinrichtungen			1*			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 4.1			825 €/m² BGF	985 €/m² BGF	1.190 €/m² BGF	

* Abschlag vor 1985/1995 – Faktor 0,85

Außenwände	1 x 23 % x 825 €/m² BGF x 0,85	161 €/m² BGF
Dächer	1 x 15 % x 825 €/m² BGF x 0,85	105 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 825 €/m² BGF x 0,85	77 €/m² BGF
Innenwände und –türen	1 x 11 % x 825 €/m² BGF	91 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 825 €/m² BGF	91 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 825 €/m² BGF x 0,85	35 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 825 €/m² BGF x 0,85	63 €/m² BGF
Heizung	1 x 9 % x 825 €/m² BGF	74 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 825 €/m² BGF	50 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	747 €/m² BGF

ANLAGE 8.9 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung

(§ 8 ImmoWertV - in Anlehnung ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Hinweis: Bei den geschätzten Kosten handelt es sich nicht um Modernisierungskosten

Eine Angabe zu möglichen Schäden bzw. Mängel innerhalb der Gebäude ist nicht möglich.

Die Kostenschätzung erfolgt Gewerke-/Bauteil-/Bereichsweise.

Wohnhaus

Außenbereiche:

Putzfassade, Traufen, Ortgänge, Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Kelleraußentreppenüberdachung, Sockel, Holzfenster und Außentüren grundlegend überarbeiten; Anbau eines erforderlichen Handlaufes an der Kelleraußentreppe

geschätzt rd. 50.000,-- €

Werteinfluss

Marktkorrekturfaktor = 1,00

Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung 50.000,-- € x 1,00 50.000,-- €

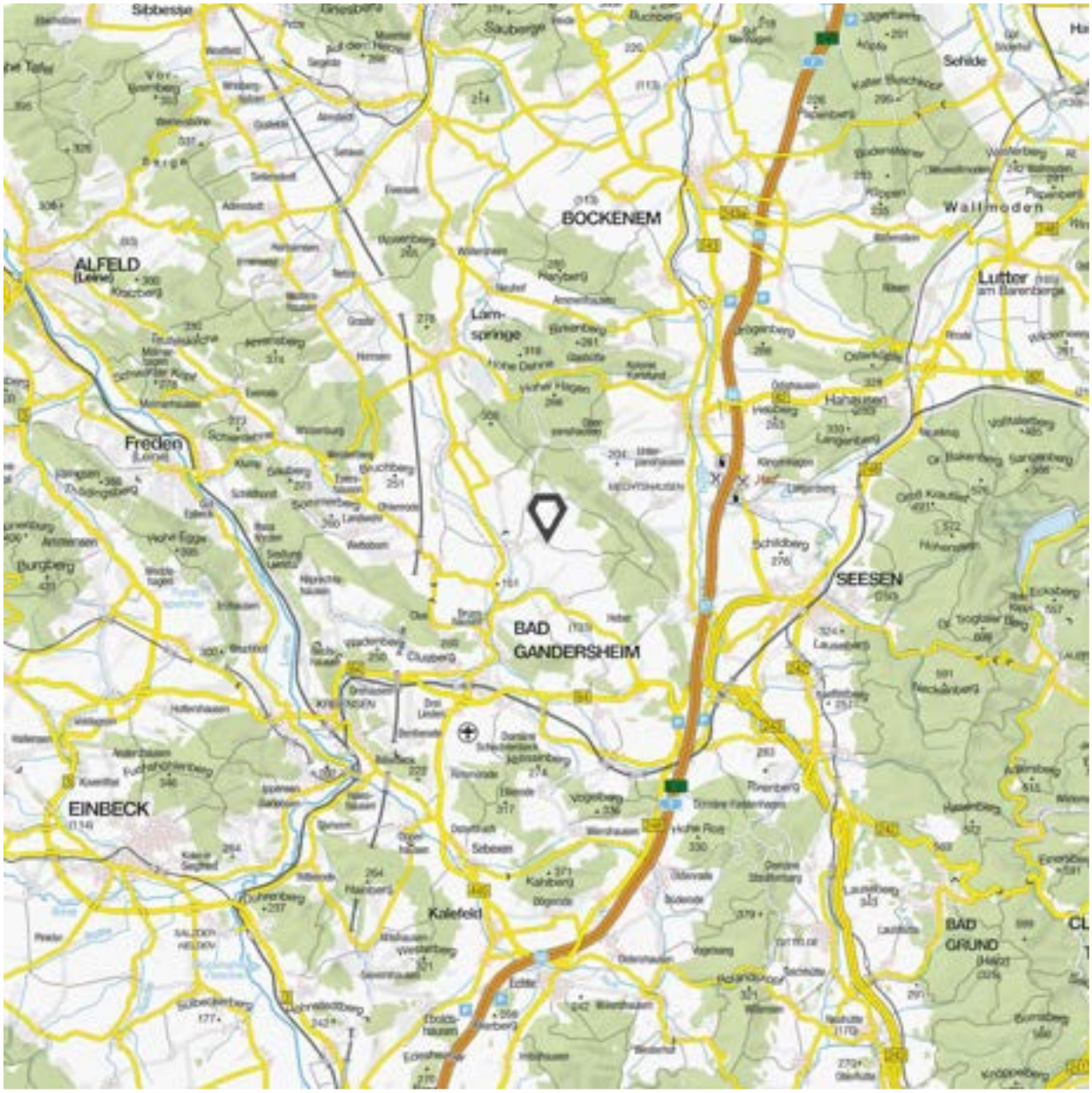
Hinweis:
Die Auflistung der stichprobenartig festgestellten Schäden und Mängel ist keine Zusicherung über die Eigenschaften des Objektes. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Auflistung wird nicht gegeben.

Die in der Anlage aufgeführte Kostenschätzung dient lediglich dazu, für die Wertermittlung die noch aufzuwendenden Kosten zu schätzen. Dabei wird keine Gewähr dafür gegeben, dass diese Kosten letztlich ausreichen werden, da sich während der Durchführung der Maßnahmen die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen ergeben könnten.

Werden andererseits Aufwendungen notwendig, die über das überschlägig geschätzte Maß hinausgehen, so würden diese voraussichtlich zu einer Gebäudewertverbesserung beitragen, sodass Mehrkosten teilweise durch eine Wertsteigerung kompensiert würden. Insofern hält der Sachverständige die grob überschlägige Kostenschätzung allein für den Zweck der Wertermittlung für ausreichend, weist aber gleichzeitig darauf hin, dass die tatsächlichen Kosten die hier geschätzten übersteigen können. Andererseits werden auch die Kostenanteile der Gewerke sich gegeneinander innerhalb der Gesamtsumme verschieben, sodass zu erwarten ist, dass auch hier eine Kompensation eintritt.

ANLAGE 8.11 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

37581 Bad Gandersheim - Gremsheim, Ackenhäuser Weg 1

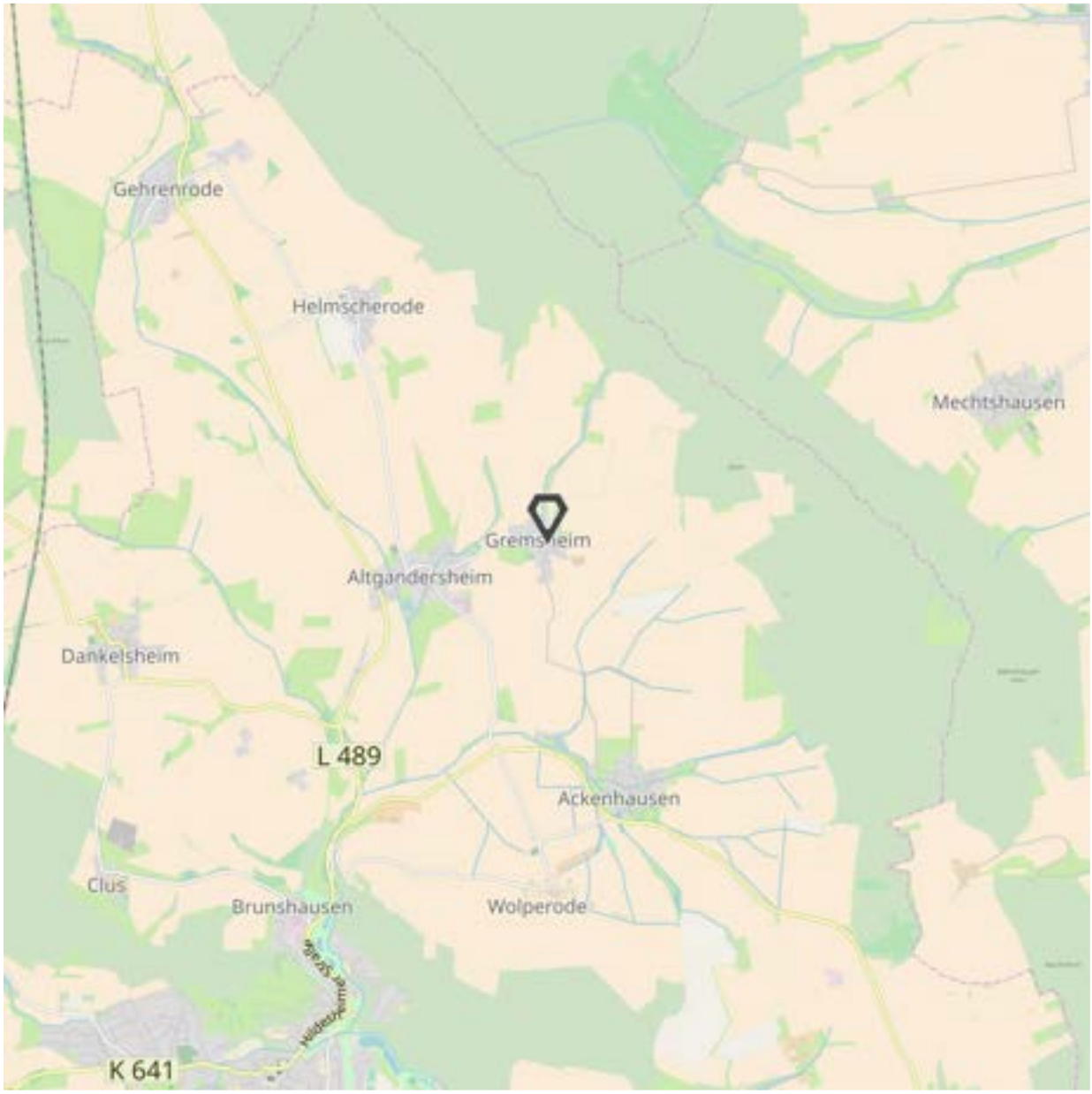


Übersichtskarte

Quelle: 1:200.000 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

ANLAGE 8.12 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

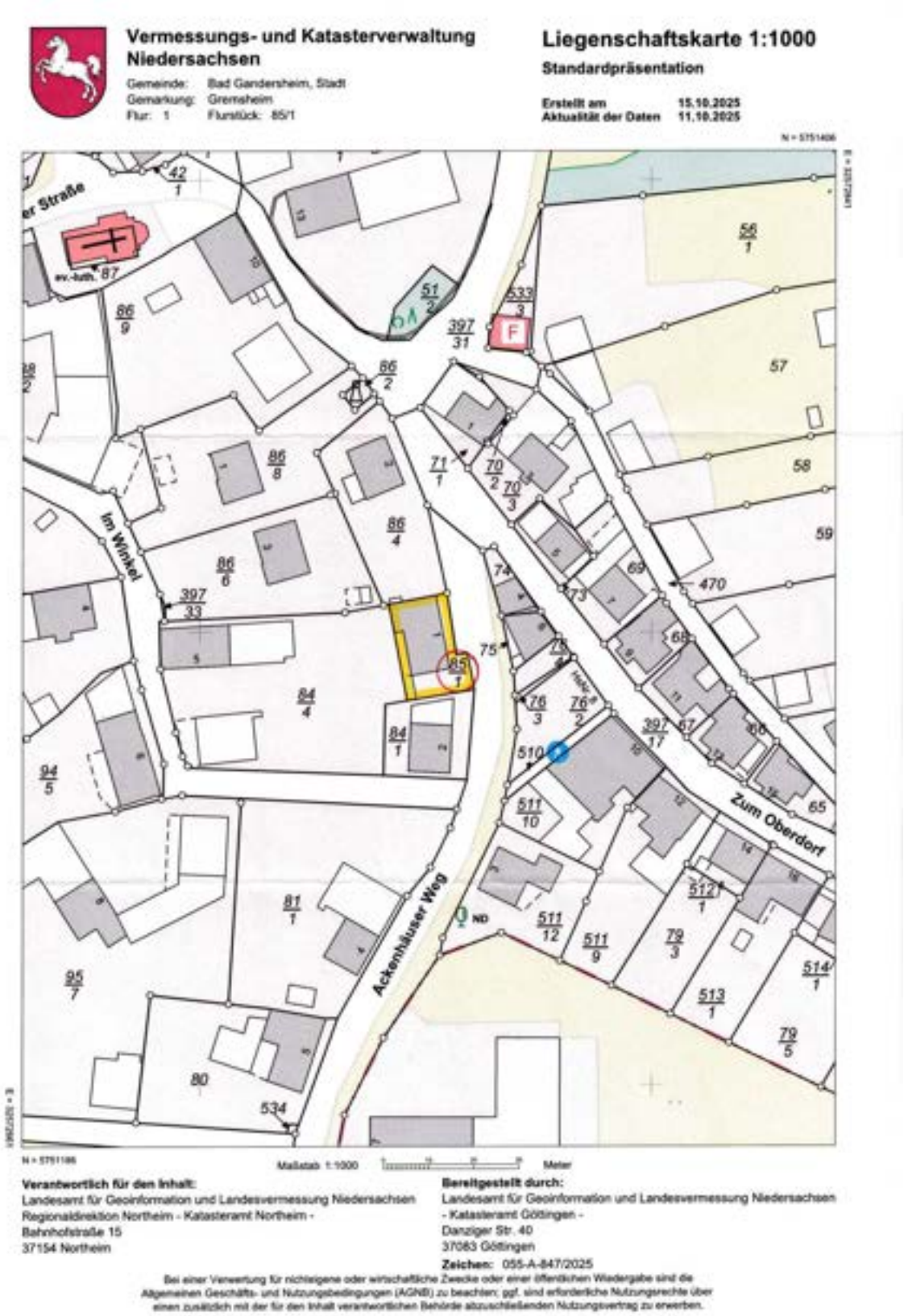
37581 Bad Gandersheim - Gremsheim, Ackenhäuser Weg 1



Regionalkarte

Quelle: 1:50.000 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

ANLAGE 8.13 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim



ANLAGE 8.14 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 28.10.2025)

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

Adresse: Ackenhäuser Weg 1, 37581 Bad Gandersheim - Gremsheim
Gemarkung: 6212 (Gremsheim), Flur: 1, Flurstück: 85/1



Seite 1 von 3

ANLAGE 8.15 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05903010
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 21 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Dorfgebiet
Grundstücksfläche: 1.000 m²
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0590111_Mflac.pdf
Veröffentlicht am: 01.03.2025

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:

https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.90769&lng=10.05759&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01

Seite 2 von 3

ANLAGE 8.16 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation mit Bodenschätzung

Erstellt am: 15.10.2025
Aktualität der Daten: 11.10.2025

Flurstück 85/1, Flur 1, Gemarkung Gremsheim

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Gandersheim, Stadt Landkreis Northeim
Finanzamt:	Goslar-Bad Gandersheim
Lage:	Ackenhäuser Weg 1
Fläche:	285 m²
Tatsächliche Nutzung:	285 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Bad Gandersheim Grundbuchbezirk Gremsheim Grundbuchblatt 215 Laufende Nummer 0002
Eigentümer:	5 [redacted]

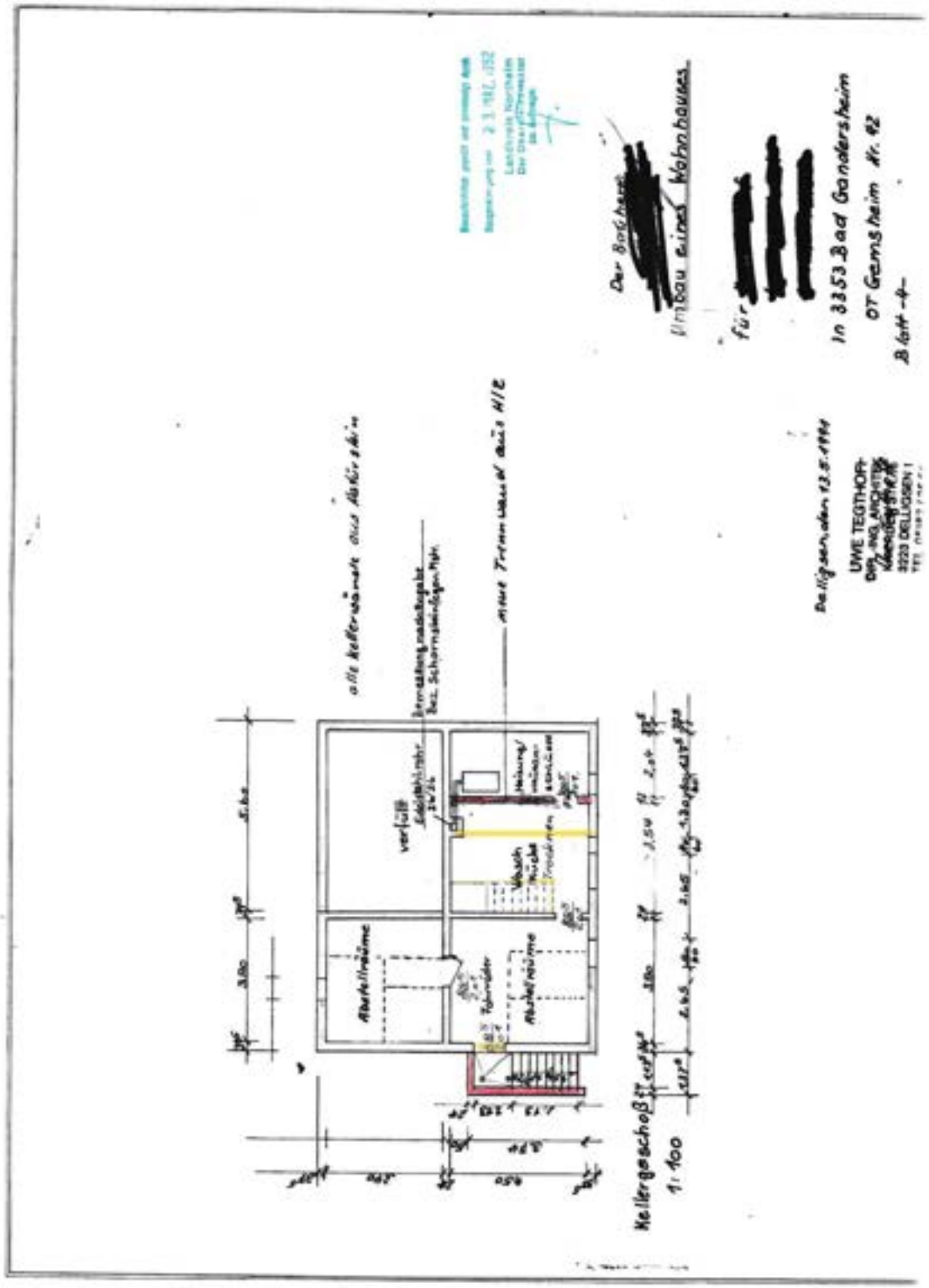
Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim -
Bahnhofstraße 15
37154 Northeim

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Göttingen -
Daruiger Str. 40
37083 Göttingen

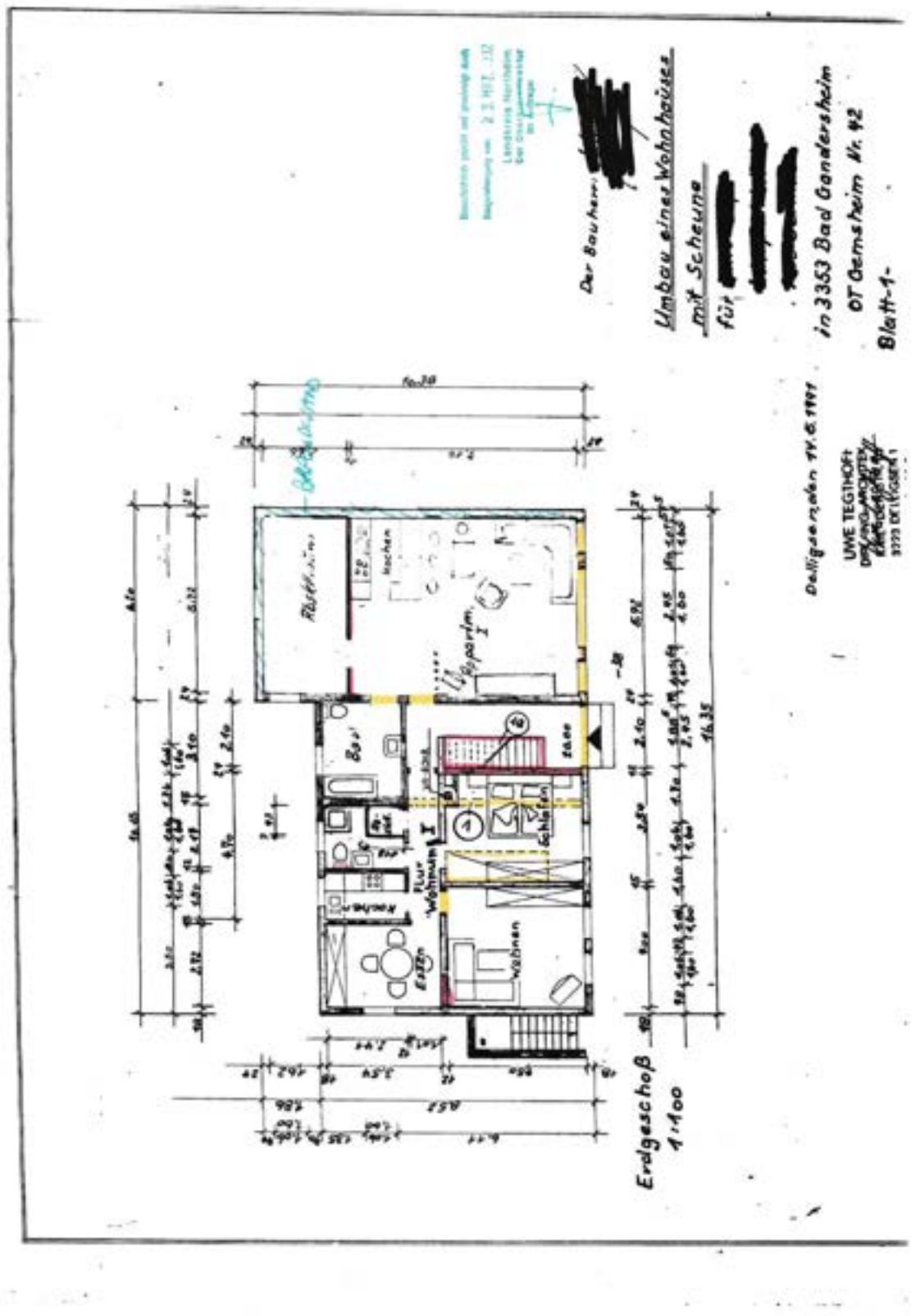
Zeichen: 055-A-847/2025

Bei einer Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

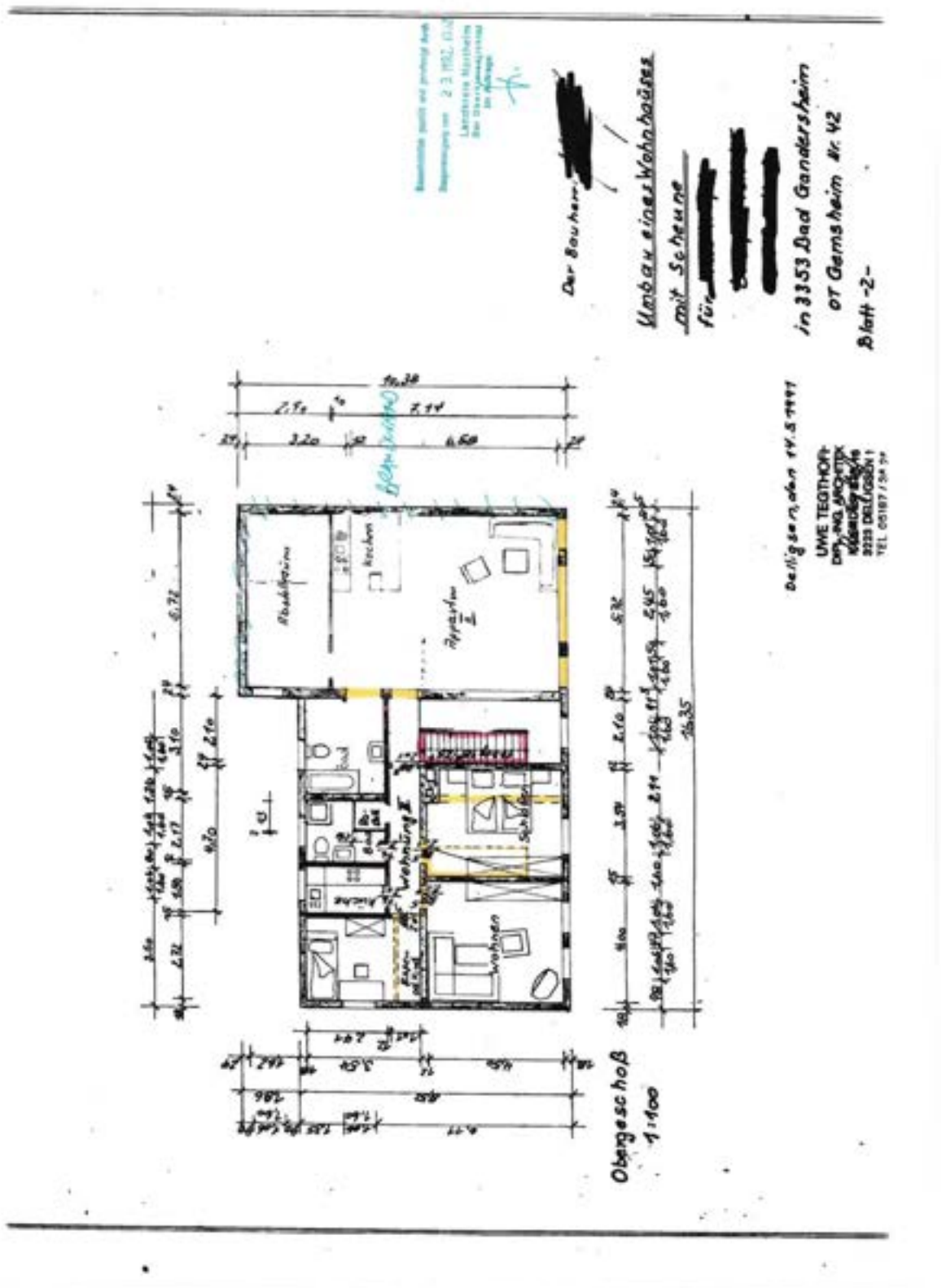
ANLAGE 8.17 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim



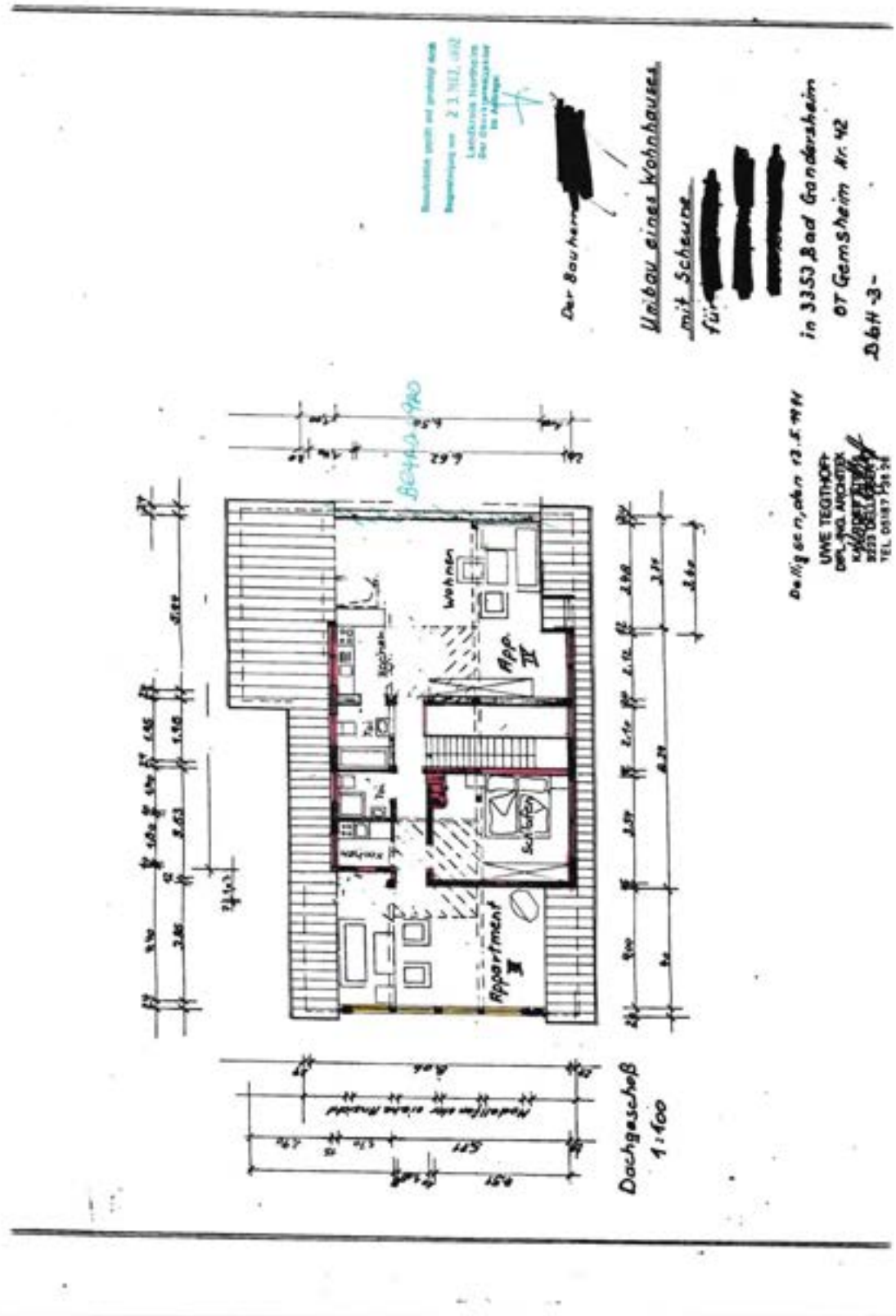
ANLAGE 8.18 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim



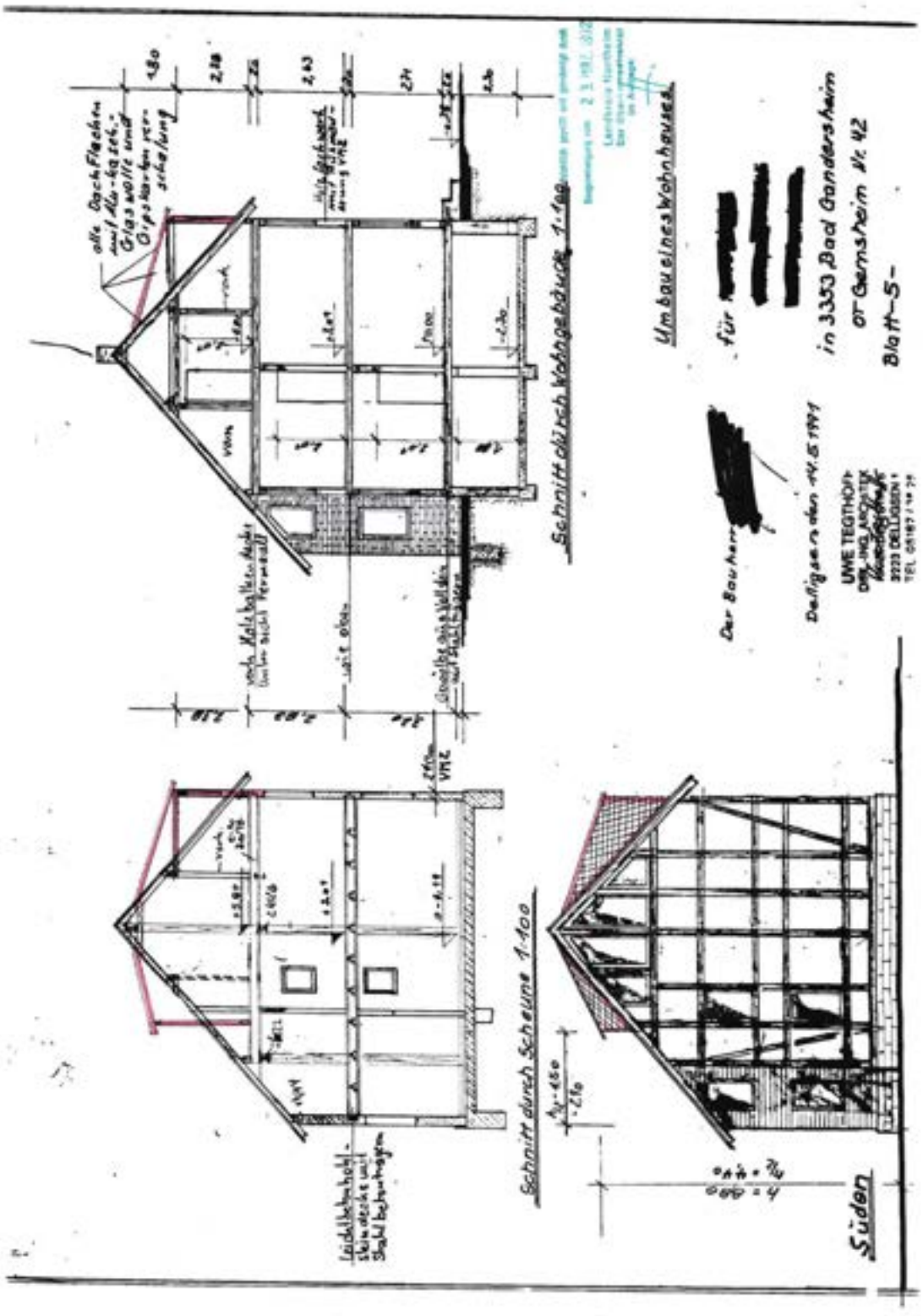
ANLAGE 8.19 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim



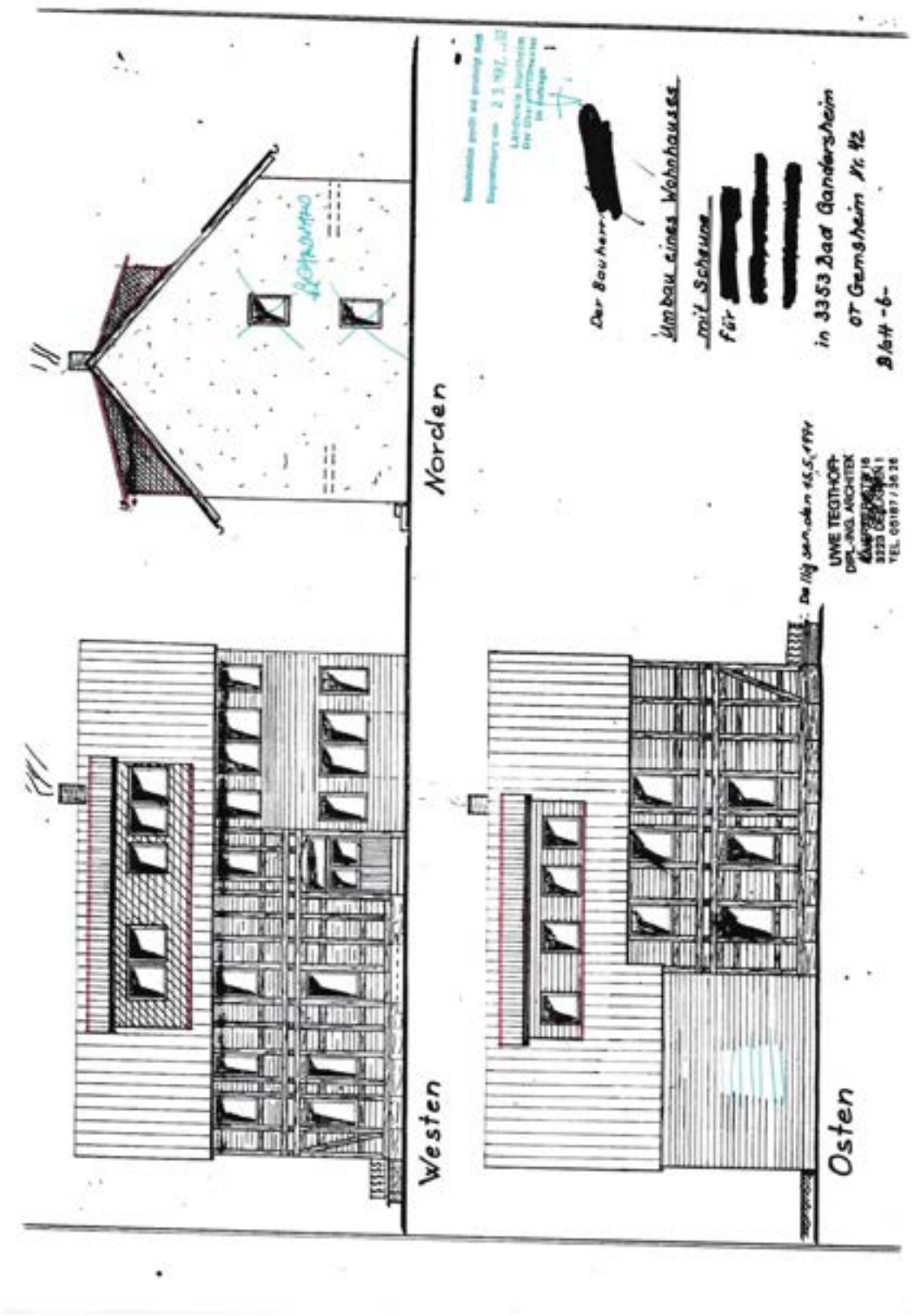
ANLAGE 8.20 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim



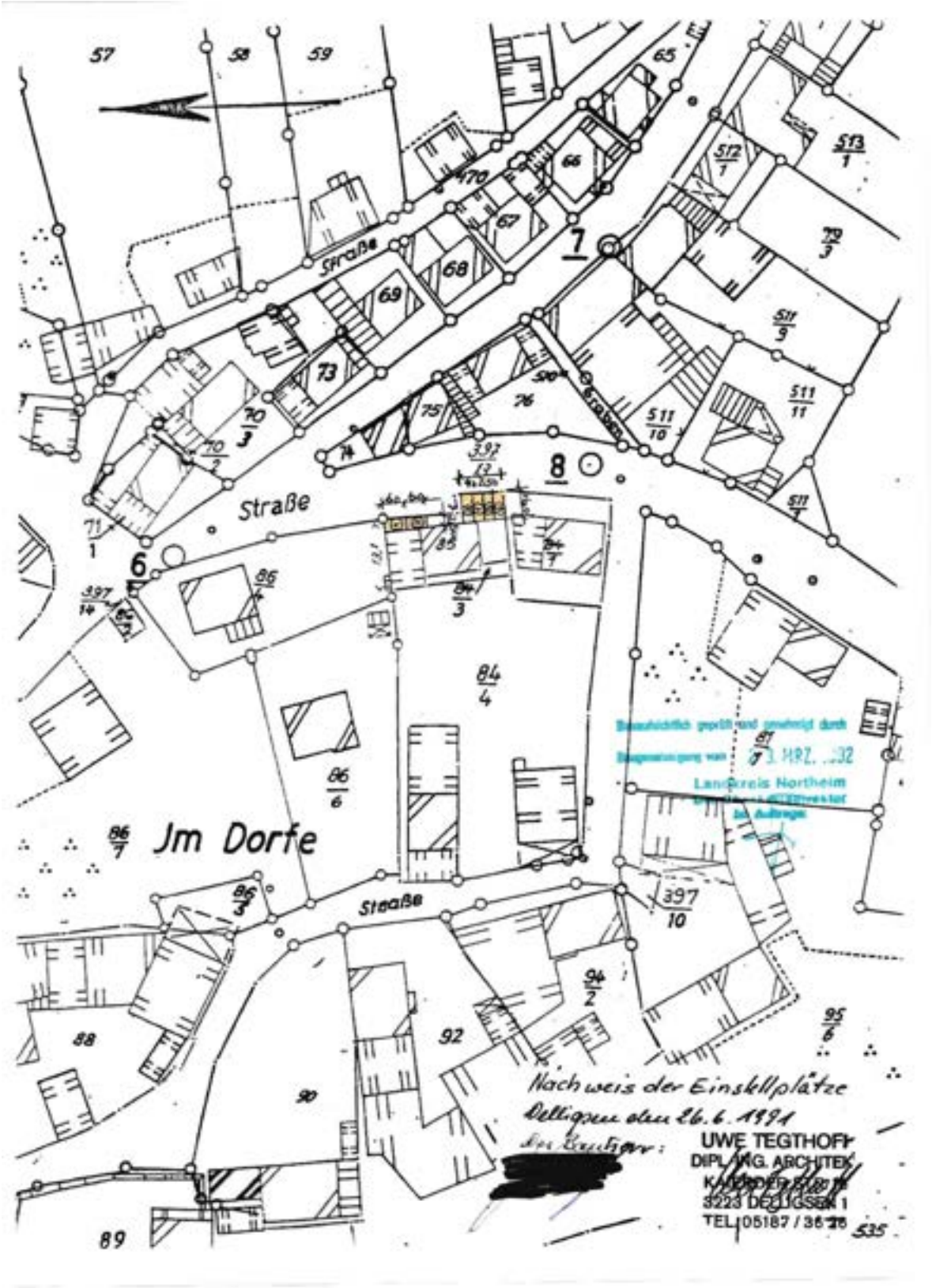
ANLAGE 8.21 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim



ANLAGE 8.22 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim



ANLAGE 8.23 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim



ANLAGE 8.24 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

Die Landrätin

LANDKREIS NORTHEIM

Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim

per E-Mail
Firma
Thomas Ehling
Dipl. Ing. Architekt
Herrn Thomas Ehling
Neustettiner Straße 3
37586 Dassel

Fachbereich 44
Regionalplanung und Umweltschutz
Medenheimer Straße 6/8, 37154 Northeim

Herr Pulvermüller
Zimmer 137/Anbau
Telefon 05551 708-184, Zentrale 708-0
Telefax 05551 708-223
E-Mail APulvermueller@landkreis-northeim.de
Internet www.landkreis-northeim.de

Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum
14.10.2025	44-AB-3497/25	17.10.2025

Auskunft gemäß § 3 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster, Gremsheim

Sehr geehrter Herr Ehling,

für die Liegenschaft in Bad Gandersheim, Ackenhäuser Weg 1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Gremsheim	1	85/1

sind in dem Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten des Landkreises Northeim (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden.

Die Auskunft wird gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 Nds. NUIG[1] erteilt und ist kostenpflichtig.

Die Gebühr in Höhe von **40,00 €** ergibt sich aus der untenstehenden Gebührenberechnung. Bitte überweisen Sie diesen Betrag unter Angabe des Verwendungszwecks

FAD 1022706, Az. 44-AB-3497/25

innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf eines der Konten der Kreiskasse Northeim.

Servicezeiten: montags bis freitags 8.30 bis 12.30 Uhr, dienstags und donnerstags 14 bis 16 Uhr und nach Vereinbarung

Konten des Landkreises Northeim

Kreis-Sparkasse Northeim	– IBAN: DE65 2625 0001 0000 0238 46
Sparkasse Einbeck	– IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28
Nord/LB	– IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 65

ONLINE SERVICES 24/7 landkreis-northeim.de

ANLAGE 8.25 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

Rückschein RR977026233DE

Deutsche Post

Die Sendung wurde am 16.10.2025 zugestellt.	Eine digitale Version Ihres Rückscheins finden Sie unter **deutschepost.de/briefstatus** oder scannen Sie den QR-Code.

Empfangsbestätigung

Die Empfangsbestätigung ist systemisch mit der Sendungsnummer des Einschreibens verknüpft.

Datum: 16.10.2025

Empfangsbestätigung durch: Empfänger*in

Name der entgegennehmenden Person: [redacted]

Unterschrift:



Rückscheinnr.: 5BF29BDE-6668-4DF1-A641-34C6BBE4077C
Formular: RS-1 Version 2.0

Seite 1 von 2

ANLAGE 8.26 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim

Rückschein RR977026233DE

Deutsche Post

Empfänger der Sendung



Seite 2 von 2

Bilddokumentation 9.1 des Wertgutachtens WG25-2705G - 7 K 12/25 - Amtsgericht Bad Gandersheim



Bild 1: Ostansicht



Bild 2: Nordostansicht



Bild 3: Südostansicht



Bild 4: Unterstand



Bild 5: Südwestansicht



Bild 6: Mangelhafte Traufe



Bild 7: Klingelanlage



Bild 8: Mangelhafte Treppe

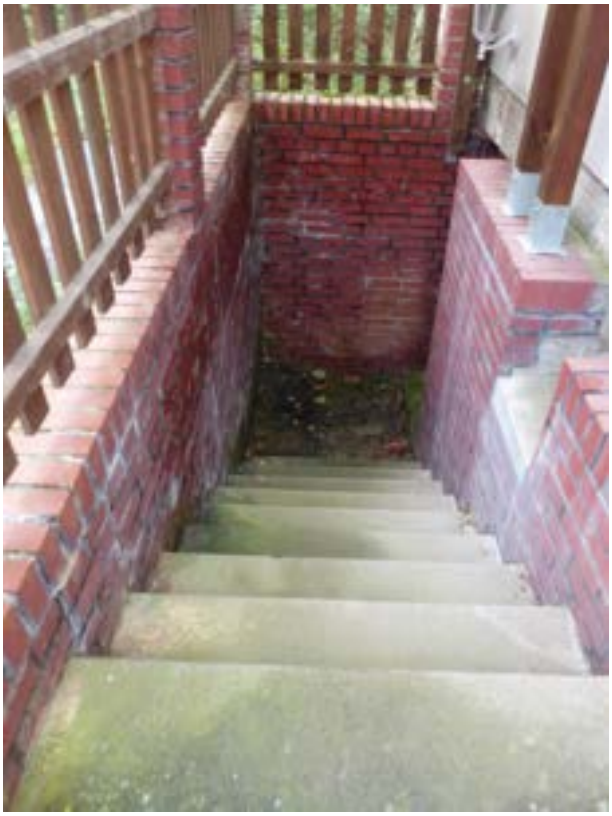


Bild 9: Kelleraußentreppe



Bild 10: Kelleraußentreppe