

Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt

Neustettiner Str. 3
37586 Dassel
Tel.: 05564 - 91 97 97

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

Fax: 05564 - 91 97 98
e-mail: architekt.ehling@web.de

WG23-2510G

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 einer Doppelhaushälfte und einem Schuppen bebautes Grundstück Teichstraße 5 37574 Einbeck-Vogelbeck
Grundbuch:	Vogelbeck Blatt 331
Auftraggeber:	Amtsgericht Einbeck Hullerser Str. 1 37574 Einbeck
Geschäfts-Nr.:	22 K 2/23
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	20.04.2023
Wertermittlungsstichtag:	20.04.2023
Tag der Ausfertigung:	08.05.2023
Anzahl der Ausfertigungen:	1 Ausfertigung als Original für das Gericht 2 Ausfertigungen in Kopie für das Gericht

1 Ausfertigung z.d.A. des Sachverständigen

Seite 2 des Wertgutachtens

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	16
4.4	Schäden und Mängel	16
4.5	Einschätzung des baulichen Zustandes	16
4.6	Restnutzungsdauer	17
4.7	Bauliche Außenanlagen	18
4.8	Baunebenkosten und Umsatzsteuer	18
5.0	Wertermittlung	10
5.3	Sachwertverfahren	21
5.4	Marktanpassung	24
6.0	Verkehrswert	25
7.0	Literaturverzeichnis	26
5.1	Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	19

5.2 Bewertung des Grund und Bodens

19

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel

Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Seite 3 des Wertgutachtens

Amts

8.0 Anlagen

- Verwendete Abkürzungen A 8.1
- Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (2005),
Wohn-/Nutzfläche A 8.2
- Sachwertverfahren, Normalherstellungskosten,
Alterswertminderung A 8.3
- Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer
bei Modernisierungen A 8.4 -
- Standeinstufung A 8.5 - A 8.6
- Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung
bzw. Instandhaltung A 8.7 -
- Übersichtskarte A 8.8
- Regionalkarte A 8.9
- Liegenschaftskarte A 8.10
- Bodenrichtwertkarte A 8.11 - A 8.12
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis A 8.13 - A 8.14
- Bauzeichnungen A 8.15 – A 8.19
- Baulastenauskunft A 8.20
- Altlastenauskunft A 8.21

9.0 Bilddokumentation

B 9.1 - B 9.8

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen/Bilddokumentation 54 Seiten.

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Seite 4 des Wertgutachtens

1.0 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert: **184.000,-- €**

Grundbuch von Vogelbeck Blatt 331

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m²
2	Vogelbeck	16	105	Gebäude- und Freifläche, Teichstraße 5	173

Gebäude: - zweigeschossige Doppelhaushälfte, nicht
unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
- Schuppen

Wohn-/Nutzfläche:

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

- EG: 1 Zimmer, 2 Flure, Windfang, Heizung, Bad, Garage
- OG: 2 Zimmer, Küche, WC, Flur, Balkon

Gesamtwohn-/nutzfläche **ca. 153,23 m²**

Namen der Mieter/Nutzer:

xxxxxxxxx Beteiligte zu 1.

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.0 Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen

2.1 Veranlassung

Das Amtsgericht Einbeck, vertreten durch den Rechtspfleger Herrn Schinkewitz, beauftragte mit Schreiben vom 30.03.2023, die Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert das im Grundbuch von Vogelbeck Blatt 331 eingetragene Grundstück

lfd. Nr. 2: Mit einer Doppelhaushälfte und
einem Schuppen bebautes
Grundstück
Teichstraße 5
37574 Einbeck-Vogelbeck

zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.2 Einsichtnahme

Im Vorfeld des Ortstermins erfolgte Anforderung.

- Liegenschaftskarte – Katasteramt Northeim
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis – Katasteramt Northeim
- Bodenrichtwertkarte – Katasteramt Northeim
- Baulastenverzeichnis – Stadt Einbeck
- Altlastenkataster – Umwelt- und Naturschutz Landkreis Northeim
- Denkmalverzeichnis – Bauamt Stadt Einbeck

Am 13.04.2023 erfolgte Einsichtnahme.

- Bauakte – Bauamt Stadt Einbeck
- Flächennutzungsplan – Planungsamt Stadt Einbeck

2.3 Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis

Eigentümer: 1. xxxxxxxxxxxx
2. xxxxxxxxxxxx

- zu je 1/2 Anteil -

Grundbuchamt: Amtsgericht Einbeck

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
des Wertgutachtens gericht Einbeck

lfd. Nr.:	lfd. Nr. 2	
Gemarkung:	Vogelbeck	
Flur:	16	
Flurstück:	105	173 m ²

2.4 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten

Abteilung II:	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II unberücksichtigt.
Baulasten:	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. ► siehe Anlage 8.20

2.5 Ortstermin

Mit Schreiben vom 06.04.2023 wurden die Parteien über den Ortstermin informiert.

Der Ortstermin fand am 20.04.2023 statt

Teilnehmer: xxxxxxxxxxxx Beteiligte zu 1. xxxxxxxxxxxx
Beteiligter zu 2.

xxxxxxxxxx Verfahrensbevollmächtigter zu 2.
der SV

Es konnten alle Räume des Gebäudes in Augenschein genommen werden.

2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Mieter bzw. Pächter sind nicht vorhanden.

- Feststellung der Verwalterin/des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Eine Verwalterin bzw. ein Verwalter nach dem WEG ist nicht vorhanden.

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
des Wertgutachtens gericht Einbeck

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

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

Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Die Küche wurde nicht mitbewertet.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Augenscheinlich konnten keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

- Steht das Objekt unter Denkmalschutz?

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

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

Mit Schreiben vom 14.04.2023 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und

Altlasten (Altlastenkataster) für das Grundstück keine Eintragungen vorzufinden sind.

► siehe Anlage 8.21

Baulasten: Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
 ► siehe Anlage 8.20

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).

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Seite des Wertgutachtens gericht Einbeck

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadens- bzw. Bauzustandsgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme festgestellt und beschrieben. Hierbei werden keine bauteilerstörende 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 aus der Bauakte
- Grundstücksmarktdaten 2023

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

- 3. Entwurf – Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung – BauNVO
- u.a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Ortslage

- Ortsbeschreibung: - Vogelbeck (ca. 888 Einwohner)
- Stadt Einbeck
 - Landkreis Northeim
 - Bundesland Niedersachsen

- Verkehrslage: - Bundesstraße 3
- ca. 3 km südöstlich von Einbeck

Infrastruktur: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Vogelbeck nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Einbeck.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Grundstücks: - ca. 300 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- westlich vom Zentrum von Vogelbeck
 - Mittelgrundstück
 - Grundstücksausrichtung in Nordost – Südwest Richtung
- Wohn- bzw. Geschäftslage: - mittlere Wohnlage

- als Geschäftsgrundstück bedingt geeignet

Bebauung:

- Art der baulichen Nutzung: - zweigeschossige Doppelhaushälfte, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
- Schuppen
- Maß der baulichen Nutzung: nicht vorgegeben
- Nachbarbebauung: Wohnbebauung

Baugrund: vermutlich normale Gründungsverhältnisse

Grundstücksnutzungen: - gepflasterte Hauszuwegung
- Frei-/Gartenfläche

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Topographische

Grundstückslage: ebenes Grundstück

Zuschnitt:

- rechteckähnlich
- Straßenseite ca. 8 m
- Grundstückstiefe ca. 22 m i. M.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse:

- geregelt
- Grenzbebauung

Immissionen: nicht bekannt

Altlasten: Mit Schreiben vom 14.04.2023 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind.

► siehe Anlage 8.21

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 - einseitiger Gehweg
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§ 3 (4) ImmoWertV)
Anschlüsse Ver- und Entsorgungssysteme:	- Trinkwasser - Abwasserkanäle - Elektroenergie - Telefon

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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 westlich vom Zentrum von Vogelbeck, in einem als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bereich.

Die Zuwegung zu dem Grundstück erfolgt von Süden. In diesem Bereich ist auf dem Grundstück eine gepflasterte Hauszuwegung angeordnet. Um das Gebäude befindet sich eine 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 Vogelbeck nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Einbeck.

Dipl.-
rtgutachtens

Ehling

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: - zweigeschossige Doppelhaushälfte,
nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
- Schuppen

Nutzung: Wohnen

Baujahr:	Baujahr:	vor 1953
	fiktives Baujahr:	1989

Grundrisse:	Standard
-------------	----------

Raumhöhen:	ca. 2,36 m – 2,97 m
------------	---------------------

Belichtung:	ausreichend
-------------	-------------

Wohnwert:	mittel
-----------	--------

Wohn-/Nutzfläche:

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

- EG: 1 Zimmer, 2 Flure, Windfang, Heizung, Bad, Garage
- OG: 2 Zimmer, Küche, WC, Flur, Balkon

Gesamtwohn-/nutzfläche	ca. 153,23 m²
-------------------------------	---------------------------------

GEG	Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.
-----	---

Dipl.-

Ehling
rtung von b

4.2 Konstruktion und Ausbau

Wohnhaus

Rohbau

Gründung:	Betonfundamente
Konstruktion:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Decken:	Massivdecken, Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach, Pultdach
Dachaufbauten:	nicht vorhanden
Dacheindeckung:	Ziegel
Dachentwässerung:	vorgehängte, halbrunde Rinnen, Fallrohre

Fassade

Sockel:	Putz, Klinker, Klinkerimitat
Wandflächen:	Putz, Klinker, Klinkerimitat, Behang

Ausbau

Wandflächen:	Putz, Tapete, Vertäfelung, Fliesen
Fußböden:	Fliesen, Werkstein, Laminat, PVC, Estrich
Deckenoberflächen:	Putz, Vertäfelung, Rohfaser, Kunststoffkassetten
Fenster:	- Kunststofffenster – isolierverglast - Betonfenster – einfachverglast

- Rollläden
- Dachflächenfenster
- Glasbausteine

Dipl.-

Ehling

Türen:	Außen:	Kunststofftür mit Glasausschnitt, Holztür mit Glasausschnitt, Sektionaltor
	Innen:	furnierte Holztüren mit Stahlzargen, z. T. Glasausschnitte, Metalltür
Treppen:	Außen:	nicht vorhanden
	Innen:	Massivtreppen, Treppenlift EG - OG
Besondere Einbauten:	keine	

Gebäudetechnik

Heizung:	Ölzentralheizung, Plattenheizkörper	
Warmwasser:	zentral	
Sanitäranlagen:	EG - Bad:	WC, Waschbecken, Dusche Sanitärobjekte in Weiß Wände und Boden gefliest
	OG - WC:	WC, Waschbecken Sanitärobjekte in Weiß Wände mit Kunststoffbekleidung, Boden gefliest
	Sanitärobjekte in Standardausführung	
Elektroanlage:	Standardausführung	
Besondere Einbauten:	keine	

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Amtsgericht Einbe

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 vorgefundenen Bauausführung liegt das Wohnhaus in der Standardstufe 2 - 4 (siehe Anlage 8.5).

4.4 Schäden und Mängel

Die Treppen weisen jeweils zu geringe Auftritte auf (z. T. nur 18 cm). Die Treppen wurden nicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet und sind grundlegend zu überarbeiten. In Teilbereichen sind Tapezier- und Malerarbeiten durchzuführen.

Eine Auflistung der festgestellten Mängel mit Kostenschätzung zur Beseitigung dieser Mängel ist in Anlage 8.7 zu finden.

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 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 aus-
zugehen, dass heutige Anforderungen an den Schall- und Wärme-
schutz nicht erreicht werden.

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewe ebauten und unbebauten Grundstücken

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 2023 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.

Die Doppelhaushälfte wurde vor 1953 und der nördliche Anbau 1968 errichtet. In den vergangenen Jahrzehnten/ Jahren wurden augenscheinlich Modernisierungen durchgeführt, die zu einer fiktiven Verjüngung führen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich entsprechend des vorgefundenen Modernisierungsgrades für das Wohnhaus (siehe Anlage 8.4) eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewe ebauten und unbebauten Grundstücken
Amtsgericht Einbe

4.7 Bauliche Außenanlagen

Einfriedungen:	Holzzaun
Bodenbefestigungen:	Betonplatten, Betonpflaster, Naturstein, Fliesen
Anpflanzungen:	Laubbaum, Büsche, Rasen
Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telefon

Gemäß Grundstücksmarktdaten 2023 werden für die baulichen Außenanlagen pauschal 4.000,-- € 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.

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewe ebauten und unbebauten Grundstücken
Seite des Wertgutachtens K 2/23 gericht Einbeck

5.0 Wertermittlung

5.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Anknüpfend an die unter Ziffer 2.7 dargestellten unterschiedlichen Bewertungsmaßstäbe des Grundstücksmarktes wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts aus dem Sachwert (siehe Anlage 8.3) abgeleitet.

„Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.“ (vormals Nr. 2 (1) – SW-RL)

Die errechneten Werte werden auf volle Zehnerwerte gerundet.

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

26,-- €/m²

zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte).

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

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitragssituation: beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: 800 m²

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

$$173 \text{ m}^2 \times 26,-- \text{ €/m}^2 \times 1,09/1,00 = \mathbf{4.900,-- \text{ €}}$$

5.3 Sachwertverfahren

(§ 35 ImmoWertV)

Wohnhaus

Baujahr:	vor 1953
fiktives Baujahr:	1989
Restnutzungsdauer:	36 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre* ²
fiktives Alter des Gebäudes:	34 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2)	Gebäudeart 2.31 = 147,00 m ² Gebäudeart 2.03 = 60,00 m ²
Normalherstellungskosten 2010* ³ (Anlage 4 ImmoWertV – siehe Anlage 8.3 und 8.5 – 8.6)	
- Doppelhaushälfte	
- Gebäudeart 2.31	
- EG, OG, nicht unterkellert, DG (voll ausgebaut)	881,-- €/m ² BGF
- Doppelhaushälfte	
- Gebäudeart 2.03 – in Anlehnung	
- KG (EG), EG (OG), flach geneigtes Dach	858,-- €/m ² BGF
Regionalfaktor	1,0* ²
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	4.000,-- €
Baupreisindex:	
- 2010	90,10
- 2023 (letzter veröffentlichter Index 02/23)	158,90

* siehe Ziffer 4.6

*² Grundstücksmarktdaten 2022*³ einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
 Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
 des Wertgutachtens 22

Herstellungskosten 2010

Gebäudeart 2.31

147,00 m² Brutto-Grundfläche x 881,-- €/m² BGF 129.510,-- €

Gebäudeart 2.03

60,00 m² Brutto-Grundfläche x 858,-- €/m² BGF 51.480,-- €

180.990,-- €

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

- Eingangsvorbau, Terrasse 6.000,-- €

186.990,-- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag

158,90/90,10 x 186.990,-- € 329.770,-- €

Regionalfaktor: 1,0

329.770,-- € x 1,0 329.770,-- €

Alterswertminderungsfaktor

(§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.3 und 8.4)

Restnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (RND): 36 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre

36 Jahre

70 Jahre = 0,5143

329.770,-- € x 0,5143 169.600,-- €

./.. Zur Rundung

./.. 600,-- €

Gebäudesachwert – Wohnhaus
zum Bewertungsstichtag

169.000,-- €

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wertzusammenstellung

Bodenwert	4.900,-- €
Gebäudesachwert - Wohnhaus	169.000,-- €
Bauliche Außenanlagen geschätzter Zeitwert	4.000,-- €
Sonstige Anlagen	<u>0,-- €</u>

Vorläufiger Sachwert zum Bewertungsstichtag **177.900,-- €**

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.

Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen stellen im Portal Grundstücksmarktdaten 2023 einen Kalkulator zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Vogelbeck liegt im Landkreis Northeim in der Lageklasse NOM 03. Der Sachwertfaktor liegt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 177.900,-- € und einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren bei 1,06.

$$177.900,-- \text{ €} \times 1,06 = 188.570,-- \text{ €}$$

$$./\text{. Zur Rundung} = \underline{\underline{570,-- \text{ €}}}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **188.000,-- €**

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Seite 24/25 des Wertgutachtens

6.0 Verkehrswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beläuft sich auf 188.000,-- €.
Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind Bauschäden und Baumängel sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	188.000,-- €
---------------------------------------	--------------

./.. Werteeinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung (siehe Anlage 8.7)	<u>4.000,-- €</u>
---	-------------------

	184.000,-- €
--	--------------

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

184.000,-- €

zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 20.04.2023.

Dassel, den 08.05.2023

.....
Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling

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/ Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis, 9. Auflage 2022
- /5/ Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis, 9. Auflage 2020
- /6/ Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- /7/ Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012

- /8/ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Auflage 2020
- /9/ Simon/Gilich
Wertermittlung von Grundstücken, Werner Verlag, 6. Auflage 2011
- /10/ Sommer/Kröll
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2016
- /11/ Statistisches Bundesamt
Preisindizes für die Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude,
Februar 2023, destatis.de, 04.2023

Verwendete Abkürzungen

AG		Amtsgericht
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
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
WA		Allgemeine Wohngebiete
WE		Wohneinheit
WF		Windfang
WO		Wohnung
WRND		wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
 Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8. des Wertgutachtens

Amts

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 2.31 EG, OG, nicht unterkellert, DG (voll ausgebaut)

EG	BGFa)	5,00 x 9,80	=	49,00 m ²
OG	BGFa)	5,00 x 9,80	=	49,00 m ²
DG	BGFa)	5,00 x 9,80	=	<u>49,00 m²</u>
				147,00 m²

Wohnhaus - Gebäudeart 2.03 KG (EG), EG (OG), Flachdach

KG (EG)	BGFa)	5,00 x 6,00	=	30,00 m ²
EG (OG)	BGFa)	5,00 x 9,80	=	<u>30,00 m²</u>
				60,00 m²

Wohn-/Nutzfläche

(Überschlägige Ermittlung)

1 m² WF/NF (DIN 283/II BV) erfordert im Mittel 1,25 m² BGF

2.31 = 147,00 m²

2.03 = 60,00 m²

207,00 m² BGF / 1,25

ca. 165,60 m²

3 WG23-2510G - 22 K 2/23 - Amtsgericht Einbeck			
./.	Dachschrägen (1,50 x 4,50) x 2	=	13,50 m ²
+	Balkon 1,50 x 3,00/4	=	<u>1,13 m²</u>
			153,23 m ²

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
 Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8. des Wertgutachtens

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, 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.

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	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
		12

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 2022

Baujahr	vor 1953
Gebäudealter	> 70 Jahre
Modernisierungsgrad	12 Punkte

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$\text{RND} = a \times \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

ANLAGE 8.6

WG23-2510G - 22 K 2/23 - Amts

$$\text{RND} = 0,3640 \times \frac{70^2}{70} - 0,8080 \times 70 + 0,9622 \times 70 = 36,27 \text{ Jahre}$$

$$\text{gerundet} = 36 \text{ Jahre}$$

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
 Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8. des Wertgutachtens

gericht Einbeck

Standardeinstufung

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

Gebäudeart: 2.31 Doppelhaushälfte

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert,
 Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardstufe

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			1			23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.31	675 €/m ² BGF	750 €/m ² BGF	865 €/m ² BGF	1.040 €/m ² BGF	1.300 €/m ² BGF	
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------	--

Außenwände	1 x 23 % x 865 €/m ² BGF	199 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 865 €/m ² BGF = 65 €/m ² BGF 0,5 x 15 % x 1.040 €/m ² BGF = 78 €/m ² BGF	143 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 865 €/m ² BGF	95 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 750 €/m ² BGF = 41 €/m ² BGF 0,5 x 11 % x 865 €/m ² BGF = 48 €/m ² BGF	89 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 1.040 €/m ² BGF	114 €/m ² BGF

Fußböden	0,5 x 5 % x 750 €/m ² BGF = 19 €/m ² BGF 0,5 x 5 % x 865 €/m ² BGF = 22 €/m ² BGF	41 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 750 €/m ² BGF = 34 €/m ² BGF 0,5 x 9 % x 865 €/m ² BGF = 39 €/m ² BGF	73 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 865 €/m ² BGF	78 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 750 €/m ² BGF = 23 €/m ² BGF 0,5 x 6 % x 865 €/m ² BGF = 26 €/m ² BGF	49 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	881 €/m ² BGF

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
 Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
 des Wertgutachtens gericht Einbeck

Standardeinstufung

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

Gebäudeart: 2.03 Doppelhaushälfte

Keller- (Erd-), Erd- (Obergeschoss),
flach geneigtes Dach

Standardstufe

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			1			23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.03	665 €/m ² BGF	735 €/m ² BGF	845 €/m ² BGF	1.020 €/m ² BGF	1.275 €/m ² BGF	
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------	--

ANLAGE 8.8

WG23-2510G - 22 K 2/23 - Amts

Außenwände	1 x 23 % x 845 €/m ² BGF	194 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 845 €/m ² BGF = 63 €/m ² BGF 0,5 x 15 % x 1.020 €/m ² BGF = 77 €/m ² BGF	140 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 845 €/m ² BGF	93 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 735 €/m ² BGF = 40 €/m ² BGF 0,5 x 11 % x 845 €/m ² BGF = 46 €/m ² BGF	86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 1.020 €/m ² BGF	112 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5 % x 735 €/m ² BGF = 18 €/m ² BGF 0,5 x 5 % x 845 €/m ² BGF = 21 €/m ² BGF	39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 735 €/m ² BGF = 33 €/m ² BGF 0,5 x 9 % x 845 €/m ² BGF = 38 €/m ² BGF	71 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 845 €/m ² BGF	76 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 735 €/m ² BGF = 22 €/m ² BGF 0,5 x 6 % x 845 €/m ² BGF = 25 €/m ² BGF	47 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	858 €/m ² BGF

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung

(§ 8 ImmoWertV - in Anlehnung 3. Entwurf - ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

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

Die Kostenschätzung erfolgt Gewerke-/Bauteil-/Bereichsweise.

Treppen grundlegend überarbeiten; In Teilbereichen Tapezier- und Malerarbeiten durchführen

geschätzt rd. 4.000,-- €

Werteinfluss

Marktkorrekturfaktor = 1,00

Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung
bzw. Instandhaltung 4.000,-- € x 1,00 4.000,-- €

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

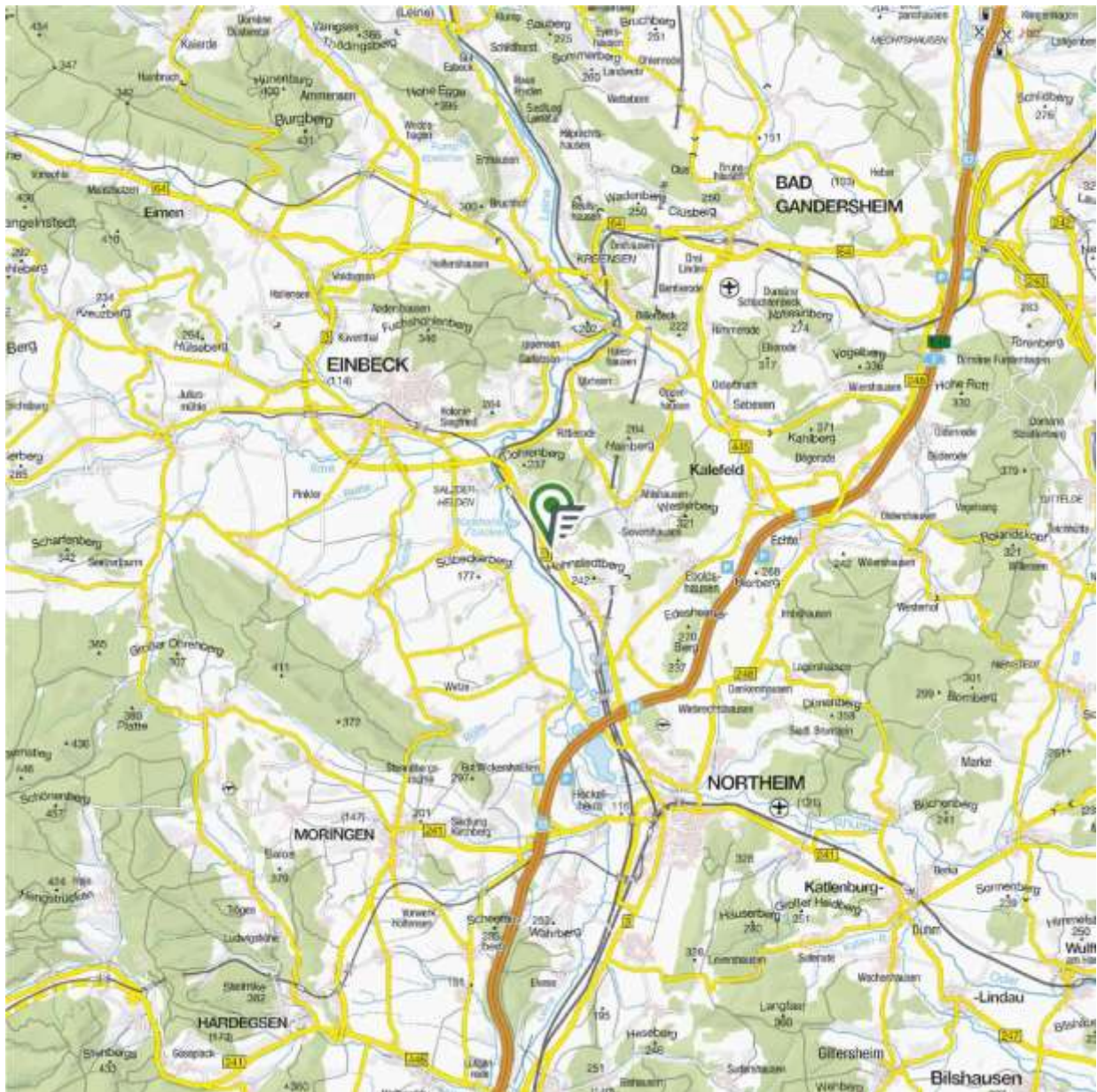
ANLAGE 8.10

WG23-2510G - 22 K 2/23 - Amts

Gewerke sich gegeneinander innerhalb der Gesamtsumme verschieben, sodass zu erwarten ist, dass auch hier eine Kompensation eintritt.

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
des Wertgutachtens gericht Einbeck

37574 Einbeck-Vogelbeck, Teichstraße 5



Übersichtskarte

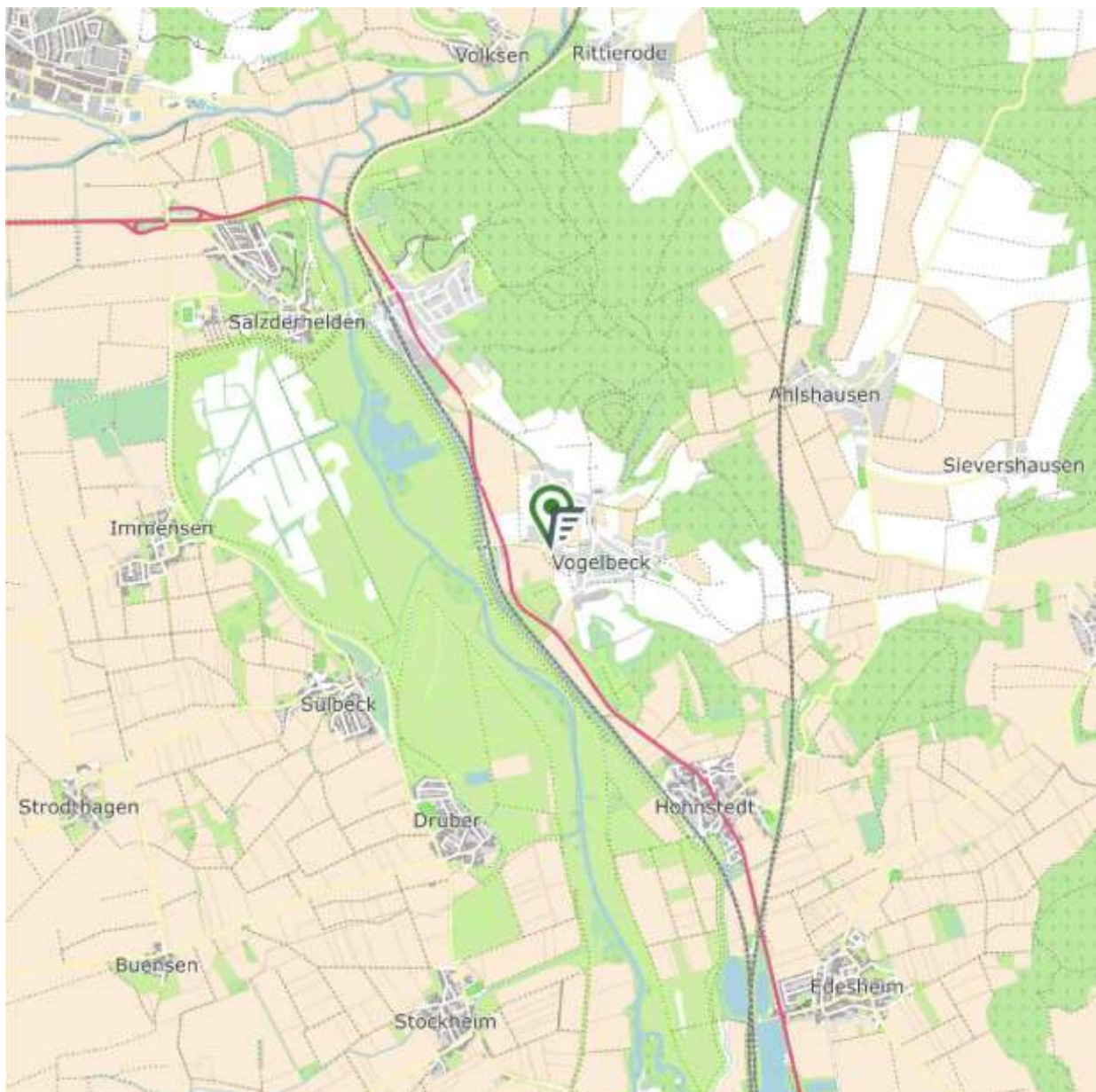
Datenquellen: 1:200.000 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8. des Wertgutachtens

gericht Einbeck

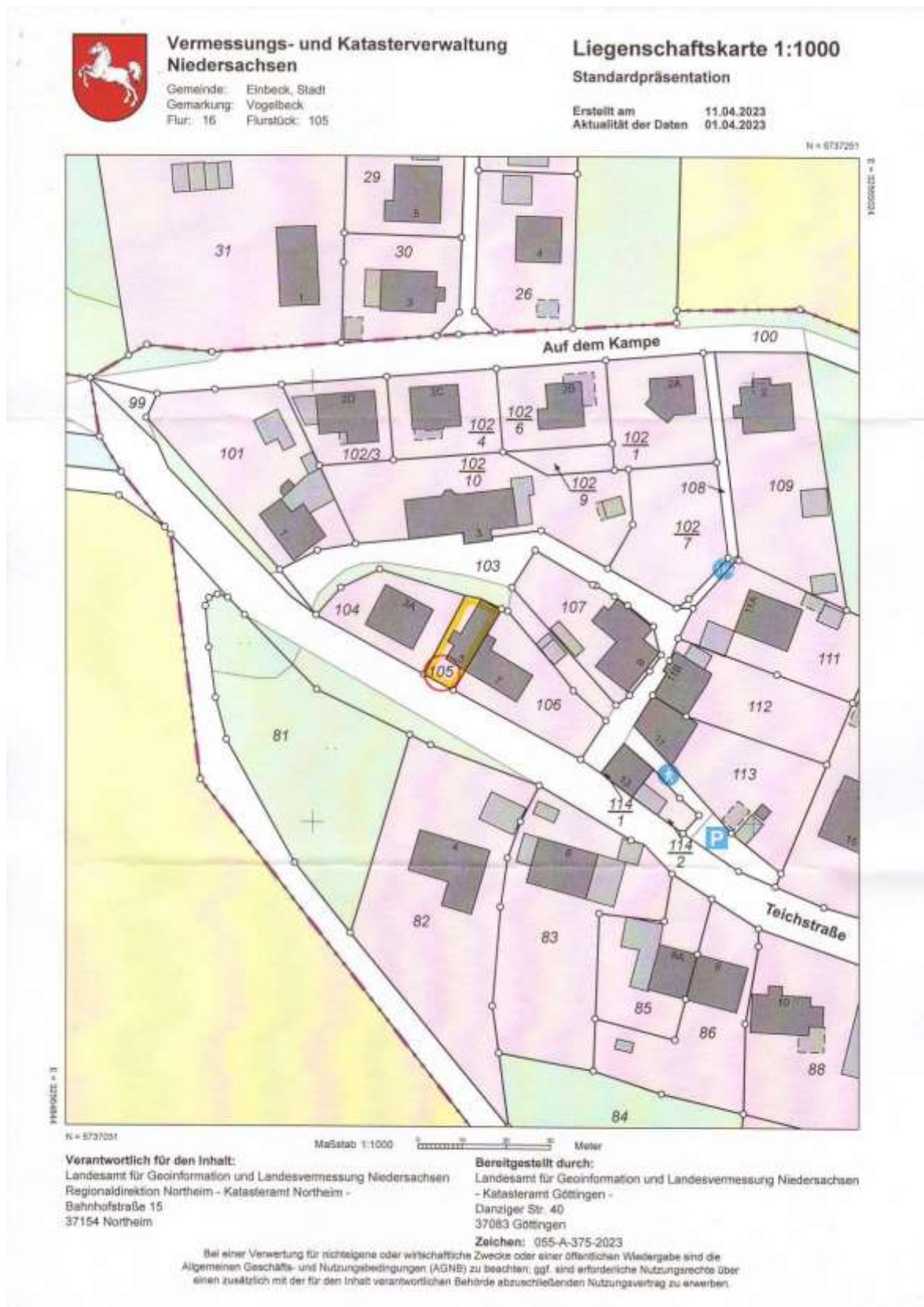
37574 Einbeck-Vogelbeck, Teichstraße 5



Regionalkarte

Datenquellen: 1:50.000 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8. des Wertgutachtens



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 13.04.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Teichstraße 5, 37574 Einbeck - Vogelbeck
Gemarkung: 6043 (Vogelbeck), Flurnummer: 16, Flurstück: 105



Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05903178

Bodenrichtwert: 26 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: 800 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0590111_Mflac.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.78134&lng=9.94129&zoom=15.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

[lat=51.78134&lng=9.94129&zoom=15.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.78134&lng=9.94129&zoom=15.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8. des Wertgutachtens



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 11.04.2023
Aktualität der Daten: 01.04.2023

Flurstück 105, Flur 16, Gemarkung Vogelbeck

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Einbeck, Stadt
Landkreis Northeim

Finanzamt: Goslar-Bad Gandersheim

Lage: Teichstraße 5

Fläche: 173 m²

Tatsächliche Nutzung: 173 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Einbeck
Grundbuchbezirk Vogelbeck
Grundbuchblatt 331
Laufende Nummer 0002

Eigentümer: 3.1



Seite 1 von 2

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 -
Denziger Str. 40
37083 Göttingen

Zeichen: 055-A-375-2023

Bei einer Verwertung für nichtelgene 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.

Flurstück 105
Flur 16
Gemarkung Vogelbeck

**Flurstücks- und
Eigentumsnachweis**

Standardpräsentation
mit Bodenschätzung

3.2



Seite 2 von 2

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 -
Danziger Str. 40
37083 Göttingen

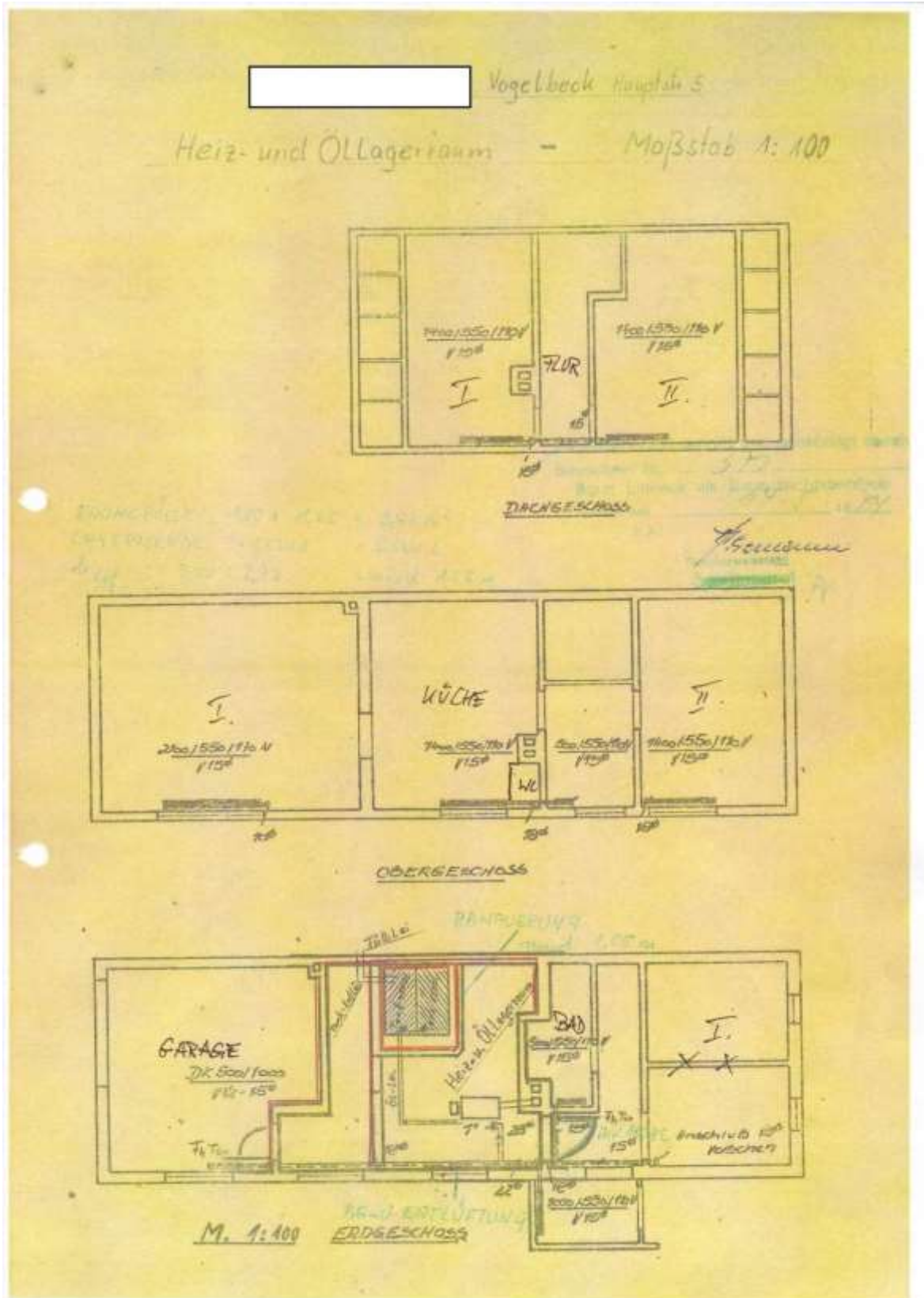
Zeichen: 055-A-375-2023

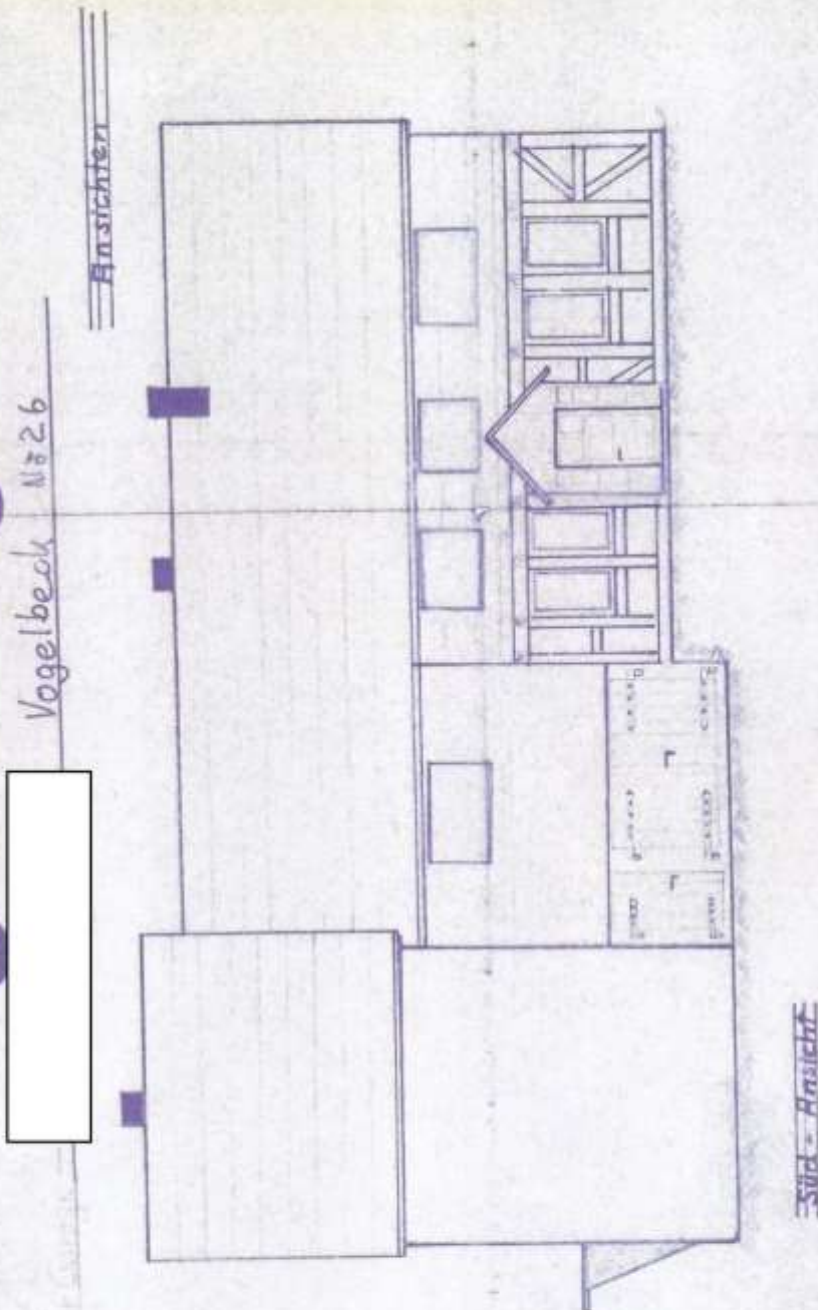
Bei einer Verwertung für nichtallgemeine oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden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

WG23-2510G - 22 K 2/23 - Amtsgericht Einbeck

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten G

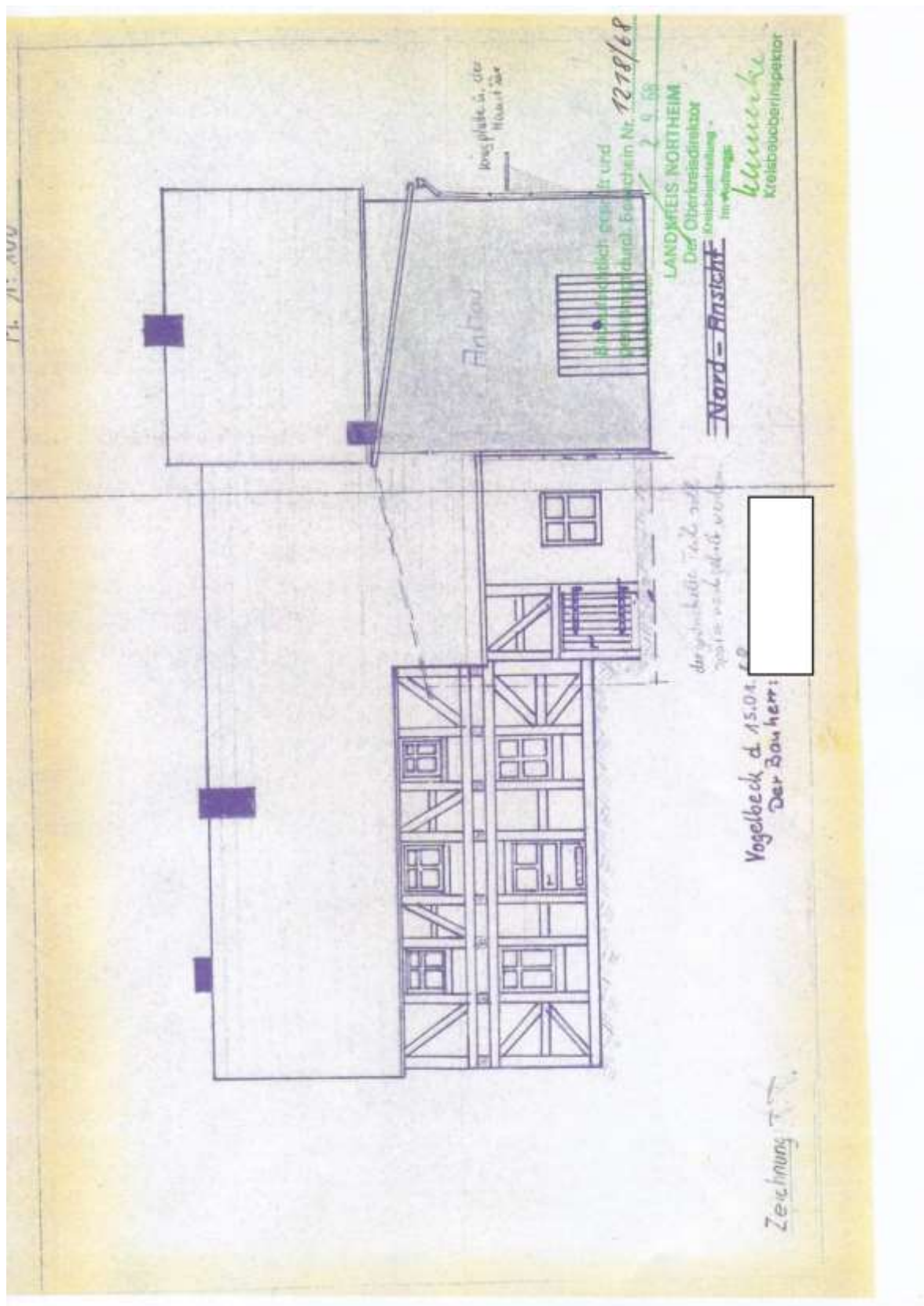
ANLAGE 8.15 des Wertgutachtens

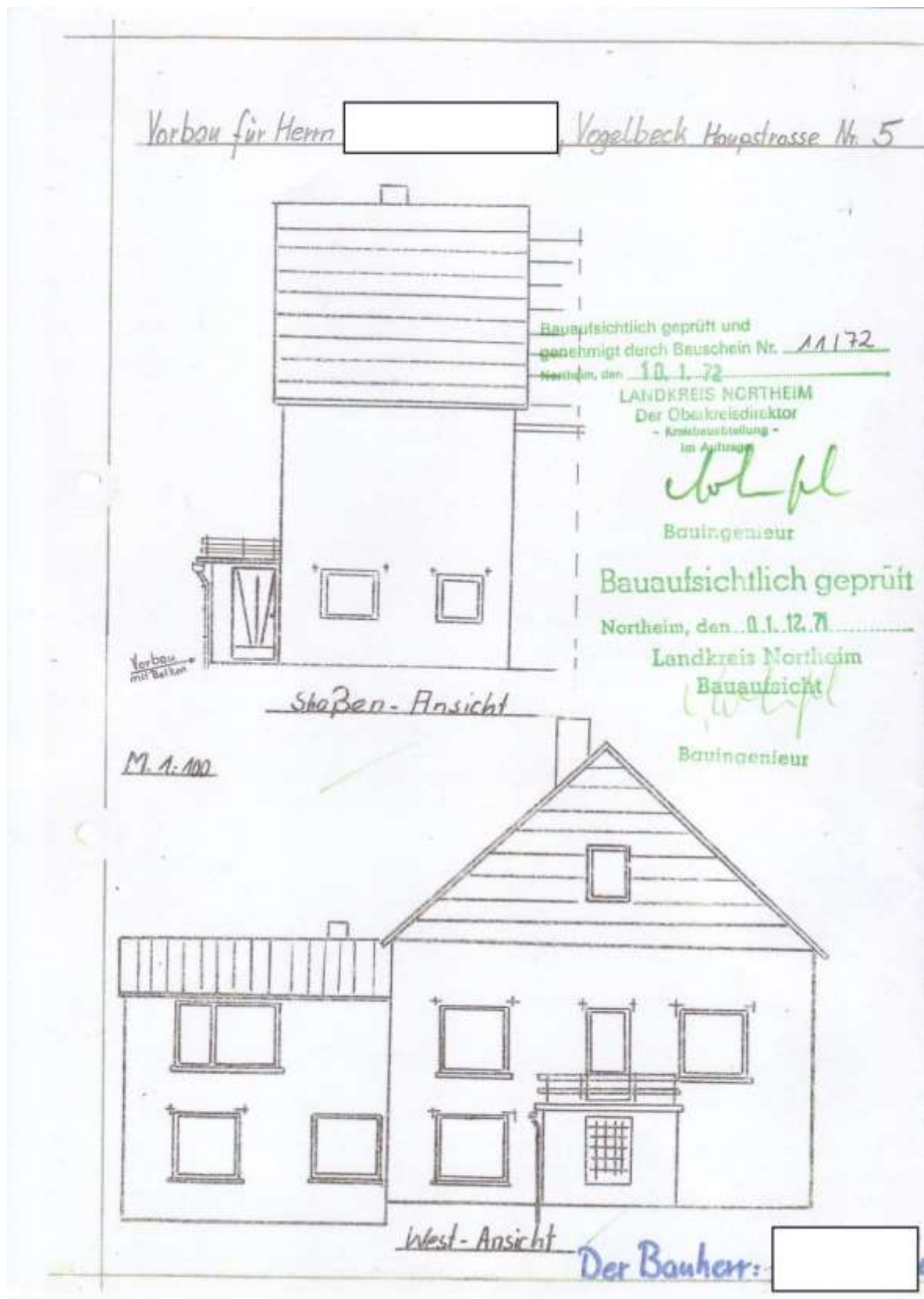


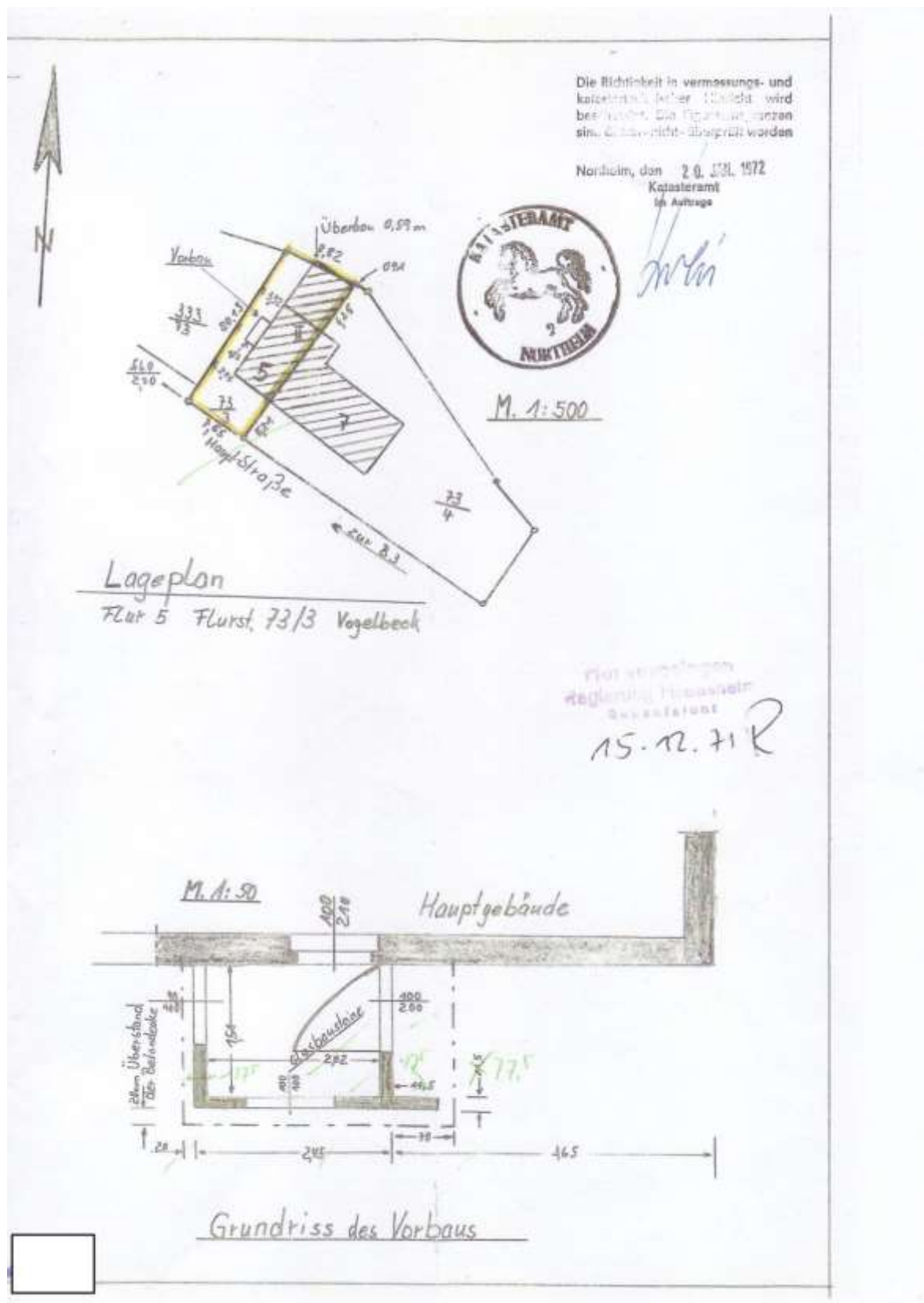


ANLAGE 8.24 des Wertgutachtens WG23-2510G - 22 K 2/23 - Amtsgericht Einbeck

ustettiner
bauten









Stadt Einbeck, Postfach 1824, 37559 Einbeck

Herrn
Dipl.-Ing. Thomas Ehling
Neustettiner Straße 3
37586 Dassel

Fachbereich
Stadtentwicklung und Bauen
Bauaufsicht

Neues Rathaus, Teichenweg 1

www.einbeck.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

III.2 – 52.10.81
BL-050/2023-Ma

03.05.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Ehling,

wunschgemäß bestätige ich Ihnen, dass für das Grundstück in

**Einbeck, Teichstraße 5,
Gemarkung Vogelbeck, Flur 16, Flurstück 105/0**

nach heutigem Stand keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck eingetragen sind.

Für den entstandenen Aufwand stelle ich Ihnen folgende Kosten in Rechnung:

Kostenfestsetzung

Für das o.g. Verfahren haben Sie aufgrund des Niedersächsischen Verwaltungskostengesetzes (NVwKostG) vom 25. April 2007 (Nds. GVBl. S. 172) in der zurzeit gültigen Fassung nachstehende Kosten zu zahlen.

Die Höhe der Kosten wird nach der Baugebührenordnung (BauGO) vom 13. Januar 1998 (Nds. GVBl. S. 3), in der zurzeit gültigen Fassung, wie folgt festgesetzt:

Bankverbindung

Geldinstitut:	BIC:	IBAN:
Sparkasse Einbeck	NOLADE21EIN	DE57 2625 1425 0001 0005 53
Volksbank eG	GENODEF15ES	DE91 2789 3760 6104 3087 00

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau	Mann
Zimmer	209
Telefon	(05561) 916-209 / Zentrale: 0
Fax	(05561) 916-500209
E-Mail	bmam@einbeck.de

Servicezeiten:

Das Neue Rathaus ist montags und dienstags von 8:30 – 16:00 Uhr, mittwochs und freitags von 8:30 – 12:30 Uhr und donnerstags von 8:30 – 18:00 Uhr geöffnet. Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir für Beratungsgespräche eine vorherige Terminvereinbarung.

Hinweis zu Art. 13 DSGVO: Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Internetseite unter www.einbeck.de/datenschutz

Die Landrätin <u>Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim</u>		 LANDKREIS NORTHEIM						
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 708-154 E-Mail APulvermueller@landkreis-northeim.de Internet www.landkreis-northeim.de Terminvereinbarungen vermeiden! Wartezeiten!							
Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum						
	44-AB-1354/23	14.04.2023						
Auskunft gemäß § 3 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster								
Sehr geehrter Herr Ehling, für die Liegenschaft Einbeck, Teichstraße 5								
Gemarkung	Flur	Flurstück						
Vogelbeck	16	105						
sind in dem Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden. Die Auskunft ist kostenpflichtig. Bitte überweisen Sie den Betrag in Höhe von 36,00 € unter Angabe des Verwendungszwecks FAD 1022706, Az. 44-AB-1354/23, 561200 33111001 innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf eines der Konten der Kreiskasse Northeim.								
Servicezeiten: montags 8.30 bis 12.30 Uhr, dienstags und donnerstags 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, freitags 8.30 bis 12.30 Uhr und nach Vereinbarung <u>Konten der Kreiskasse Northeim</u> <table border="0"><tr><td>Kreis-Sparkasse Northeim</td><td>- IBAN: DE65 2625 0001 0000 0238 46</td></tr><tr><td>Sparkasse Einbeck</td><td>- IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28</td></tr><tr><td>Nord/LB</td><td>- IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 65</td></tr></table>			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
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							
 14. APRIL 2023 LANDKREIS NORTHEIM BOD GÄNDERSHEIM 2023		 Landkreis Northeim Bürgeramt						



Bild 1: Südwestansicht



Bild 2: Südansicht

tgutachtens



Bild 3: Nordwestansicht



Bild 4: Nordansicht

Bild



Bild 5: Gartenfläche

Bild



Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling,
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von

6: Schuppen



Bild 7: Garage

Bild

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling,
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von

8: Heizung





Bild 9: Zimmer im EG

Bild :

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling,
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von

10 Treppe





Bild 11: Bad im EG

Bild :

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling,
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von

12 Bad im EG





Bild 13: Küche im OG

Bild :



Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling,
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von

14 Zimmer im OG



Bild 15: Balkon

Bild :

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling,
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von

16 Zimmer im DG

