

# GUTACHTEN

## Verkehrswert / Marktwert

des mit einem **EFH mit Nebengebäude** bebauten Grundstücks

**Veilchenstr. 7, in 37586 Dassel, Solling**



zum **Wertermittlungsstichtag 10.08.2023**

**Verkehrswert** gemäß § 194 BauGB: **122.000 EUR**

erstellt durch:

**Dipl.-Ing. Michael Bretschneider**

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

**erstellt am: 08. September 2023**

Ausfertigung:  
**PDF**



INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO – IMMOBILIENBEWERTUNG  
 HILDESHEIMER STRASSE 2 - 37581 BAD GANDERSHEIM - TEL. 05382-6038855 - INFO@MB-IMMOWERT.DE  
 LEIPZIGER STRASSE 8 - 37120 BOVENDEN - TEL. 0551-3056234 - FAX 0551-3890490 - INFO@MB-IMMOWERT.DE  
 OTTO-BÖGEHOLZ-STR. 13 - 38112 BRAUNSCHWEIG - TEL. 0531-23799905 - FAX 0531-23799907 - INFO@MB-IMMOWERT.DE

## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen .....	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	5
3 Grundlagen der Wertermittlung .....	6
3.1 Ortstermin und Besichtigung .....	6
3.2 Bebauung und Grundlagen .....	6
3.3 Allgemeine Unterlagen .....	7
3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben .....	7
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen .....	7
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	7
4.2 Baulasten .....	8
4.3 Altlasten .....	8
4.4 Erschließungszustand .....	9
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt .....	9
5 Lagebeschreibung .....	10
5.1 Makrolage .....	10
5.2 Demografie .....	11
5.3 Mikrolage .....	11
5.4 Straßenbeschreibung .....	12
5.5 Verkehrsanbindungen .....	12
5.6 Lagequalität .....	12
6 Grundstücksbeschreibung .....	13
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie .....	13
6.2 Baugrundbeschaffenheit .....	14

6.3	Erschließung / Medien .....	14
7	Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	14
7.1	Denkmalschutz .....	14
7.2	Städtebauliche Ausweisung .....	14
7.3	Bebauungsplan .....	14
7.4	Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung .....	14
8	Gebäudebeschreibung .....	15
8.1	Art der Bebauung, Flächen .....	16
8.2	Rohbau und Ausbau .....	17
8.3	Technische Daten / Flächen .....	18
8.4	Außenanlagen .....	18
8.5	Energieausweis .....	18
8.6	Baumängel und Bauschäden .....	18
8.7	Restnutzungsdauer .....	19
9	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	20
9.1	Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes .....	20
9.2	Wertermittlungsverfahren .....	20
9.3	Begründung des Verfahrensansatzes .....	21
10	Bodenwertermittlung .....	21
10.1	Grundlagen.....	21
10.2	Bodenrichtwerte .....	22
10.3	Anpassungen des Bodenwertes .....	22
10.4	Bodenwert des Grundstückes .....	23
11	Sachwertermittlung .....	23
11.1	Grundlagen.....	23
11.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen .....	23
11.3	Vorläufiger Sachwert .....	25
11.4	Sachwert .....	26
12	Vergleichswertermittlung .....	26
12.1	Daten aus Kaufpreissammlung .....	26
12.2	Vergleichswert .....	28

---

13	Verkehrswert.....	
	29	
13.1	Ableitung des Verkehrswertes .....	29
13.2	Verkehrswert .....	
	29	
	Literaturverzeichnis .....	
	30	
14	Anlagenverzeichnis .....	
	31	

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

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

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

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

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

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

## 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

Eigentümer/in  
Grundbuchauszug vom  
Amtsgericht  
Grundbuch von

ohne Nennung  
Grundbuch hat nicht vorgelegen  
Einbeck  
Einbeck

	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	1	7	3/10	1.200,00 m²
<b>Grundstückskennzahlen</b>				
	Fläche:	Bodenwert / m²:	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Grundstück	1.200 m²	36,00 EUR/m²	Ja	43.200 EUR
	Grundstücksfläche			1.200,00 m²
	davon zu bewerten			1.200,00 m²
<b>Gebäudekenndaten</b>				
	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus mit				
Nebengebäude	1960	70 Jahre	15 Jahre	296,40 m² BGF
Nebengebäude	1960	40 Jahre	10 Jahre	38,50 m² BGF
<b>Verfahrenswerte</b>				
	Bodenwert			43.200 EUR
	Sachwert			122.451 EUR
	Vergleichswert			131.972 EUR
<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>				
	<b>Ableitung vom Sachwert</b>			<b>122.000 EUR</b>

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Hullerser Straße 1 37574 Einbeck
Auftragsdatum	Beschluss vom 02.05.2023
Geschäftsnummer	22 K 5/23
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einer Zwangsversteigerungssache

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

**10. August 2023**

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

ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

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

### **3 Grundlagen der Wertermittlung**

#### **3.1 Ortstermin und Besichtigung**

Objektbesichtigungstag: 10.08.2023  
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Datum:  
• 10. August 2023

Uhrzeit:  
• 11.35 Uhr – 12.40 Uhr

Anwesende:  
• Herr N.N. Mieter  
• Herr Michael Bretschneider Sachverständiger

Der Sachverständige konnte sich einen ausreichenden Eindruck von dem Bewertungsobjekt verschaffen. Nicht besichtigt werden konnten der Spitzboden und ein angebauter Holzschuppen.

Das Grundstück, das Wohnhaus und das Nebengebäude, wurden von den Beteiligten in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen. Der Mieter hat Auskunft erteilt.

Die Besichtigung bezieht sich nur auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können somit nicht ausgeschlossen werden. Während des Ortstermins wurden keine Hinweise auf solche Schäden festgestellt.

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

#### **3.2 Bebauung und Grundlagen**

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller bebaut.

Zum Stichtag war das Wohnhaus vollständig eingerichtet.

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

#### **3.3 Allgemeine Unterlagen**

**Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen**

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023 ✓
- Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentümersnachweis vom 15.05.2023 ✓
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Landkreis Northeim vom 16.05.2023 ✓
- Auskunft Altlastenverzeichnis, Landkreis Northeim vom 26.05.2023 ✓
- Auskunft zum B-Plan und F-Plan, Auskunft Digital ✓
- Auskunft Denkmalschutz, Landkreis Northeim vom 15.05.2023 ✓
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“ ✓
- Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung ✓
- Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung ✓
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek ✓
- Immobilienmarktbericht 2023 digital für den Landkreis Northeim ✓

### 3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

- |   |                     |   |
|---|---------------------|---|
| • Welche Mieter und Pächter sind vorhanden  | Das Objekt ist      | vermietet.                              |
| • Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz | Kein                | Wohnungseigentum                        |
| • Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)                                 | nein                |   |
| • Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die Umfang)                   | nein                | nicht mitgeschätzt sind (Art und        |
| • Besteht Verdacht auf Hausschwamm  | nein, kein Verdacht |   |
| • Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder dungen                                |                     | Beanstan-es sind keine bekannt geworden |
| • Liegt ein Energiepass vor   | nein                |   |
| • Steht das Objekt unter Denkmalschutz  | nein                |   |
| • Sind Altlasten bekannt  | nein                |   |

## 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

### 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	1121	1	Sievershausen	7	3/10	1.200,00

Gesamtfläche 1.200,00 m²  
**davon zu bewerten: 1.200,00 m²**

Das Grundbuch hat nicht vorgelegen.



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

Ein Eigentümer ohne Nennung

#### **Abteilung II:**

Das Grundbuch hat nicht vorgelegen

##### Hinweis:

Es wird unterstellt, dass keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden sind, bzw. vom Auftraggeber selbst berücksichtigt werden.

#### **Abteilung III:**

Das Grundbuch hat nicht vorgelegen

##### Hinweis zu Abt. III:

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

## **4.2 Baulasten**

Nach Auskunft des Landkreises bestehen keine belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten stellen freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die als öffentliches Recht auf dem belasteten Grundstück ruhen. Sie dienen der Schaffung von Baurecht auf Grundstücken, wenn öffentlich-rechtliche Belange einer Genehmigung des Bauvorhabens sonst entgegenstehen. Baulasten stellen kein Recht am Grundstück i. S. d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch keine öffentliche Last i. S. d. § 54 Grundbuchordnung (GBO) dar.

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

## **4.3 Altlasten**

Das Altlastenverzeichnis wurde auftragsgemäß beim Landkreis Northeim abgefragt. Demzufolge ist das Grundstück nach dem momentanen Stand der Erfassung nicht im Verzeichnis des Landkreises Northeim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) erfasst.

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

## **4.4 Erschließungszustand**

Beitrags- und Abgabensituation: abgabenbeitragsfrei

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird hier davon ausgegangen, dass das Grundstück als erschließungs-/ kostenbeitragsfrei und abgabenfrei angenommen werden kann.

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

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

#### **4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt**

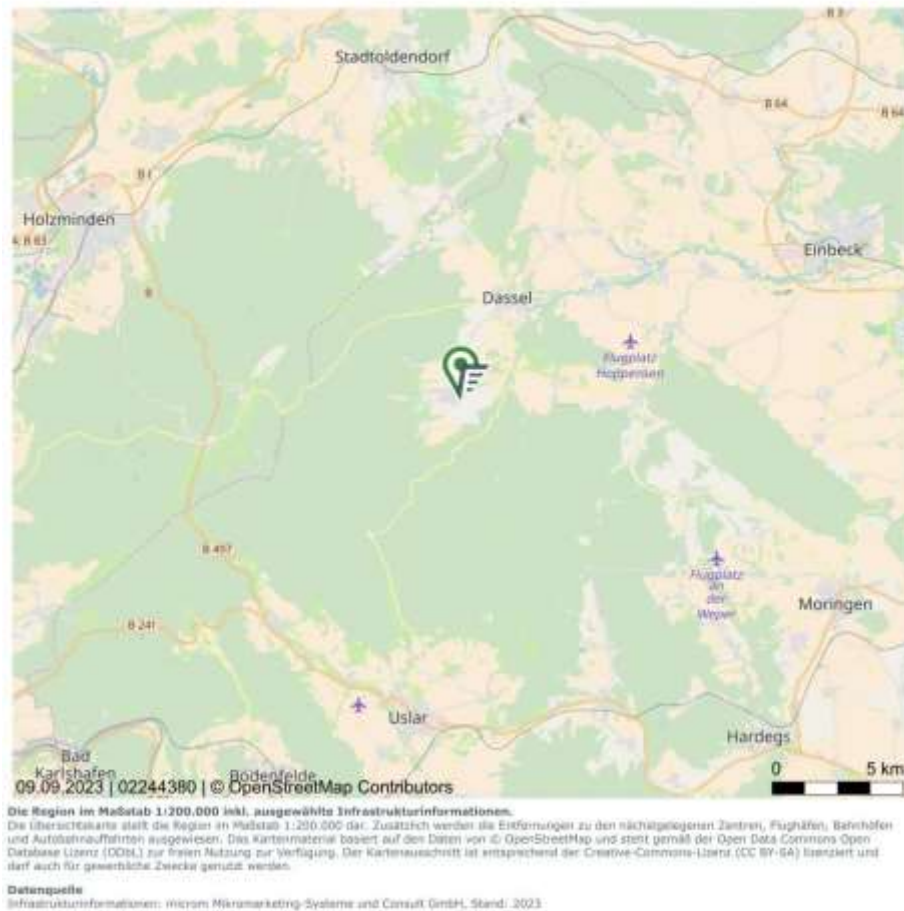
Sonstige, nicht im Grundbuch eingetragene Lasten oder begünstigende Rechte sind nicht bekannt geworden. Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Sievershausen ist ein zur Stadt Dassel gehörendes Dorf am Solling im Landkreis Northeim im Süden des Bundeslandes Niedersachsen.

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Northeim-West (20,3 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF USLAR (12,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF GÖTTINGEN (31,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Höxter-Holzminden (19,9 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (68,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Dassel, Stadt (5,9 km)



### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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

▼									
10 (katastrophal)	9	8	7	6	5	4	3	2	1 (exzellent)
<b>Quelle:</b>					Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023				
<b>Quelle Lageeinschätzung:</b>					on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2023				



#### 5.4 Straßenbeschreibung

Die Veilchenstraße ist eine Anliegerstraße in einem Wohngebiet. Die Straße ist in beide Richtungen befahrbar. Die Fahrbahnoberfläche ist Asphalt und beidseitig führt ein schmaler, gepflasterter Gehweg. Die Straßenoberfläche ist von vielen Aufbrüchen gezeichnet, der Gehweg ist in schlechtem Zustand.

#### 5.5 Verkehrsanbindungen

Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Einbeck ca. 16 km
- Northeim ca. 24 km
- Kassel ca. 50 km

Autobahnen

- A7, AS Northeim-Nord (Luftlinie ca. 20 km)

Bundesstraßen

- B 3, B 497

Busse & Bahnen

- DB, Metronom, Bahnhof Einbeck-Salzderhelden
- DB, IC-Bahnhof Northeim, ICE-Bahnhof Göttingen
- Stadtbus Einbeck, Ilmebahn

Flughafen (Luftlinie)

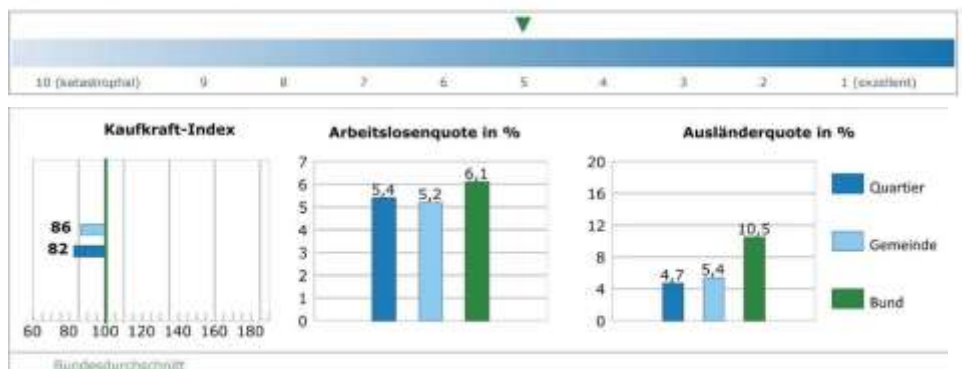
- Flughafen Hannover, ca. 80 km

#### 5.6 Lagequalität

Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundzentrum Dassel</li> <li>• Dienstleistungen</li> <li>• Handel und Gewerbe</li> </ul>
Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergarten, Grund- und Oberschule und Gymnasium in Dassel</li> <li>- Geschäfte des täglichen und längerfristigen Bedarfs in Dassel vorhanden</li> <li>- einfache Infrastruktur in Sievershausen</li> </ul>
Grenzsituation	Freistehendes Wohngebäude, keine Grenzbebauung
Erreichbarkeit	Direkt von der Erschließungsstraße
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, Siedlung
Immissionen	Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt.  Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.
Standort	Wohnlage: mittlere (einfache, mittlere, gute, sehr gute, top – Wohnlage)

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

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





## 6 Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



Gestalt und Form: regelmäßig, trapezförmig  
topografische Grundstückslage: im Wesentlichen in sich eben  
Höhenlage zur Straße: niveaugleich

### 6.2 Baugrundbeschaffenheit

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

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

### 6.3 Erschließung / Medien

Anschlüsse, Versorgung:

- Schmutz- und Regenwasseranschluss
- Frischwasseranschluss
- Stromanschluss

## 7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 7.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: kein Denkmalschutz

Natur- und Gewässerschutz wurden auf Grund der Lage nicht abgefragt

### 7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

### 7.3 Bebauungsplan

Nicht bekannt

### 7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

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

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

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

*§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen*

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.*



## 8 Gebäudebeschreibung

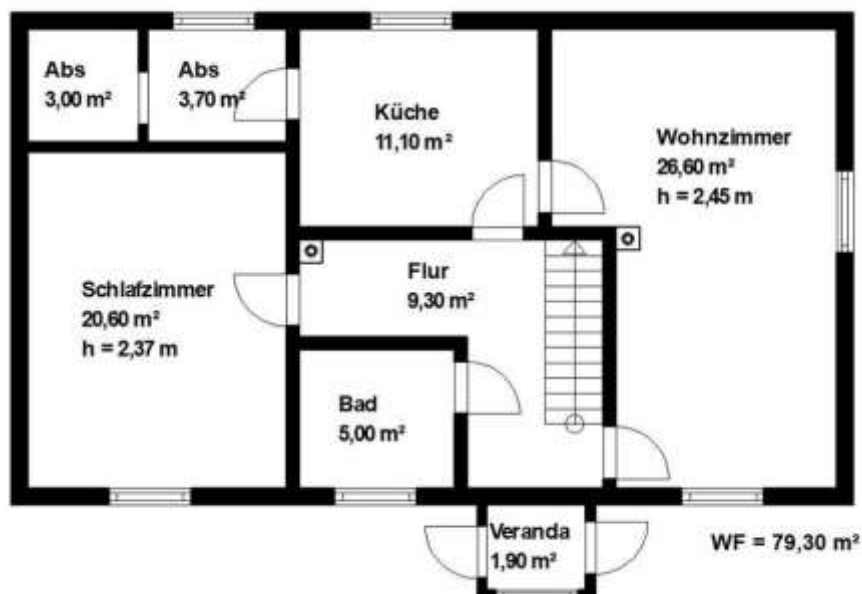
Grundlage der Beschreibung von Gebäude und Außenanlage sind die Feststellungen im Rahmen der Ortbesichtigung und o.a. aufgeführten Unterlagen. Die Besichtigung und Untersuchung wurde visuell und zerstörungsfrei durchgeführt. Insoweit beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den Unterlagen,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

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

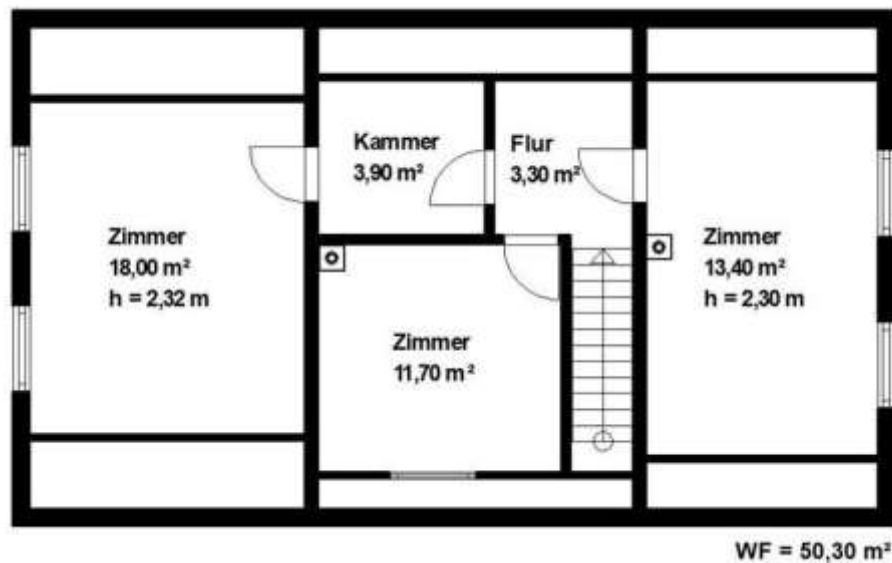
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Weitere Details können den beiliegenden Zeichnungsausschnitten und Fotos entnommen werden. Einzelheiten zu Lage und Form sind aus dem beiliegenden Kartenausschnitt zu entnehmen. Die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Pläne wurden nicht in Bezug auf die tatsächliche Ausführung überprüft. Für die Ausführung und den daraus abgeleiteten Daten wird keine Garantie übernommen. Die nachstehende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

Beschrieben wird das Objekt im Zustand am Ortstermin.



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

### 8.1 Art der Bebauung, Flächen

Baujahr: nicht bekannt, Annahme ca. 1960

Modernisierungen:

ca. 2000 Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Das Wohnhaus ist eingeschossig mit voll ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller angelegt. Die Erdgeschossesebene befindet sich im Hochparterre

Zuordnung und Aufteilung können den vorangestellten Grundrissen entnommen werden. Der Eingang führt durch eine Veranda.

Raumhöhe EG: ca. 2,40 m

Raumhöhe DG: ca. 2,30 m

Grundrisse:

Unzweckmäßig, alle wesentlichen Räume sind jeweils vom Flur zu erreichen, im Dachgeschoss befindet sich keine Sanitäreinheit, ein Bad im Erdgeschoss mit natürlicher Belüftung, Belichtung/Besonnung: gut

#### 1 Einfamilienhaus mit Nebengebäude:

Gebäudeart nach NHK:

1.01 freistehende Einfamilienhäuser

Dachgeschoss:

Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)

Erd- / Obergeschosse:

Erdgeschoss

Kellergeschoss:

Keller (100% unterkellert)

Bauweise:

Massivbauweise

Baujahr:

1960

Ausstattungsstufe:

einfach (2)

Gebäudemaß / Anzahl:	296 m² BGF
<b>2 Nebengebäude:</b>	
Gebäudeart nach NHK:	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1960
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	39 m² BGF

## 8.2 Rohbau und Ausbau

Konstruktion	Gründung Massiv, Kelleraußenwände	Stampfbeton Massiv, Mauerwerk teilweise Stahlbeton
Kellerdecke	Kappendecke,	
Außenwände	Mauerwerk	
Innenwände	Mauerwerk	
Geschossdecken	Holzbalkendecke	
Dach Satteldach, Entwässerung	Dachgaube zur Zinkdachrinnen und -	Straße fallrohre
Fassade Putz		
Fenster / Türen	Kunststofffenster mit	Isolierverglasung, zwei einfach ver- glaste Holzfenster, Kunststofftür mit Glasfüllung zur Veranda, Holzrahmentür mit Glasfüllung Hauseingang, einfach Holztür mit Fenster Kellerausgang
Treppen	Geschosstreppe:	schmale steile Holztreppe, gerader Lauf, Teppichbelag Kellertreppe: Massiv Spitzboden: Einschubtreppe
Nebengebäude mit	Ehemaliges Garage raum,	Stallgebäude, Garageneinbau und Wirtschafts- Zwischendecke und Satteldach. Massive Bauweise, Tondachziegel, Putzfassade, Stahlschwinger, einfache Ausstattung.
Haustechnik	Elektroinstallation	Einfacher Standard
Heizung	Elektrisch	
Wärmeverteilung	Nachtspeicheröfen	
Warmwasser	Elektrisch	
Sanitärinstallation	Bad EG	Bodengleiche Dusche, Handwaschbecken, Stand-WC
HWR KG		Waschmaschinenanschluss
Ausstattung	Bodenbeläge KG	Fliesen, Estrich
EG Laminat,	Fliesen, PVC	
DG Laminat,	Teppich,	Tischlerplatten
Wandbeläge KG	Dünnputz, Anstrich	
EG Tapeten,	Fliesen,	Fliesenspiegel
DG Tapeten,	Dachschrägen	vertäfelt
Deckenbeläge KG	Anstrich	
EG Tapeten,	Styroporplatten	
DG Tapeten,	Vertäfelung	
Türen Spantüren	eichefurniert,	buchefurniert, teil- weise Limbatüren

Gesamtausstattung Einfach, Renovierungsstau

### 8.3 Technische Daten / Flächen

<b>Grundstücksgröße</b>			<b>1.200,00 m<sup>2</sup></b>
	Flurstück:	3/10	1.200,00 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche</b>			<b>334,90 m<sup>2</sup></b>
Wohnhaus	KG, EG, DG		296,40 m <sup>2</sup>
Nebengebäude			38,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>			<b>129,60 m<sup>2</sup></b>
Wohnhaus	EG		79,30 m <sup>2</sup>
	DG		50,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>			<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
	KG		m <sup>2</sup>
	Nebengebäude		m <sup>2</sup>

### 8.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung -	Schmutz- und Regenwasseranschluss - Frischwasseranschluss - Stromanschluss
Einfriedung Jägerzaun zur	Straße, Maschendrahtzaun
Bauliche Außenanlagen	Oberfläche der Grundstückseinfahrt und die Hoffläche sind gepflastert Überdachter Freisitz an dem Nebengebäude Carport an dem Nebengebäude Schuppen an das Wohnhaus gebaut Terrasse zur Straße
Sonstige Außenanlagen	Rasenfläche, wenige Büsche und Bäume
Zustand Einfache Anlage,	geringe Unterhaltung

### 8.5 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

### 1 Einfamilienhaus mit Nebengebäude:

Heizung: Elektroheizung

## 8.6 Baumängel und Bauschäden

Energetische Situation Im	vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps durchschnittlicher Energiestandard entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung unterstellt. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.
Bau- und Unterhaltungszustand	Der Zustand des Gebäudes ist insgesamt mit einem Renovierungs- und auch Instandhaltungsstau zu beschreiben. Die Ausstattung und die Unterhaltung sind einfach.
Baumängel /	Bauschäden: An der linken Hausecke ist giebelseitig ein erheblicher senkrechter Fassadenriss entstanden. Die Ursache ist nicht bekannt. In jedem Fall ist eine Sanierung erforderlich. Weitere wertrelevante Schäden waren offensichtlich nicht vorhanden.

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

## 8.7 Restnutzungsdauer

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

### *§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

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

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

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

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

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

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

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Modernisierung der Fenster	2000	überwiegend
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2010	einfach
Modernisierung von Bädern	2010	überwiegend

## 9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### 9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

### 9.2 Wertermittlungsverfahren

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

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut

vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

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

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

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

### 9.3 Begründung des Verfahrensansatzes

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

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend nach dem Sachwert- und / oder auch nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Diese Objekte werden allgemein nach Preisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt und in der Regel existieren dazu auch eine genügende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder Vergleichsfaktoren für vergleichbare Objekte. Für das zu bewertende Objekt stehen Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Insoweit können der Sachwert und der indirekte Vergleichswert geschätzt werden.

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

Der Vergleichswert wird mit Hilfe von Vergleichsfaktoren aus z. B. dem Grundstücksmarktbericht oder der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses oder auf Grund anderer Recherchen aus dem Markt abgeleitet.

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

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



## 10 Bodenwertermittlung

### 10.1 Grundlagen

#### *§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung*

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

### 10.2 Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss des Landkreis Northeim wird der Bodenrichtwert für den Lagebereich mit 36,00 €/m<sup>2</sup> im allgemeinen Wohngebiet zum Stichtag 01.01.2023 angegeben.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Northeim



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 15.05.2023)

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

Adresse: Veilchenstraße 7, 37586 Dassel, Solling - Sievershausen  
Gemarkung: 6063 (Sievershausen), Flur: 7, Flurstück: 3/10



**Bodenrichtwertzone: 05900325**

**Bodenrichtwert: 36 €/m<sup>2</sup>**

**Entwicklungszustand: Baureifes Land**

**Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei**

**Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet**

**Grundstücksfläche: 1.000 m<sup>2</sup>**

### 10.3 Anpassungen des Bodenwertes

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

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

Das Bewertungsgrundstück weist überwiegende Übereinstimmung mit den Eigenschaften des Richtwertgrundstücks auf. Die Größenabweichung führt zu einer Anpassung. Insoweit ist ein Zuschlag im vorliegenden Fall bei der Ermittlung des Bodenwertes erforderlich.

## 10.4 Bodenwert des Grundstückes

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	lich*	EUR
1	Grundstück	1.200	36,00					Ja	43.200

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

**Bodenwert (gesamt)**

**43.200 EUR**

## 11 Sachwertermittlung

### 11.1 Grundlagen

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
  1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
  2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
  3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **1 Einfamilienhaus mit Nebengebäude** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,00

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungsanteil <sup>2</sup> %	anteiliger Kostenkenn- wert* EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	142,37
Dach		1,0				15	92,85
Fenster und Außentüren		1,0				11	68,09
Innenwände und -türen		1,0				11	68,09
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	68,09
Fußböden		1,0				5	30,95
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	55,71
Heizung		1,0				9	55,71
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	37,14
Kostenkennwert für Stufe* (EUR/m² BGF)	559	619	713	858	1.076		□ 619

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK\*: 619 EUR/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF  
erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten EUR	boG	Zuschlag EUR/m² BGF
Veranda	1	5.000	ja	
Kellerausgang	1	3.000	ja	
Gaube	1	2.000	ja	

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 619 EUR/m² BGF  
 Herstellungskosten im  
 Basisjahr\*: 619 EUR/m² BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,7780 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2023)  
 Herstellungskosten zum  
 Stichtag\*: 1.100 EUR/m² BGF

\* ohne Baunebenkosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **2 Nebengebäude** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager  
 Ausstattungsstufe: 3,00  
 tabellarische NHK\*: 301 EUR/m² BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr\*: 301 EUR/m² BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,8120 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2023)  
 Herstellungskosten zum Stichtag\*: 545 EUR/m² BGF

\* ohne Baunebenkosten

### 11.3 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND RND			HK der Anlagen			Alterswertn Ansatz	alterswertg. HK EUR
				Jahre			Anzahl	EUR	% BNK	%	
1	Einfamilienhaus mit Nebengebäude	1	1960	70	15		296,40 m² BGF	1.100	17,00	Linear	81.710
2	Nebengebäude	1	1960	40	10		38,50 m² BGF	545	16,00	Linear	6.084

□ 87.794

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2023 = 1,7780; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2023 = 1,8120

**alterswertgeminderte Herstellungskosten 87.794 EUR + Zeitwert der Außenanlagen 10,25 % 9.000 EUR**  
**Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 96.794 EUR + Bodenwert 43.200 EUR** **vorläufiger Sachwert 139.994 EUR**

#### 11.4 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert 139.994 EUR ± Marktanpassung -10,00 % -14.000 EUR

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>125.994 EUR</b>	besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale		
+ nicht in der BGF erfasste Bauteile		
Veranda		1.924 EUR
Kellerausgang		1.154 EUR
Gaube		769 EUR
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Instandhaltungsstau		4.390 EUR
Fassadenriss		3.000 EUR

**Sachwert**

**122.451 EUR**

## 12 Vergleichswertermittlung

### § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

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

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



## 12.1 Daten aus Kaufpreissammlung

### § 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

### Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Northeim hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1950 hergeleitet und veröffentlicht.

Vergleichsfaktor:	1.115 €/m <sup>2</sup>
Korrektur Bodenrichtwert:	0,93
Korrektur abweichende Wohnfläche	1,06
Korrektur abweichende Grundstücksfl.	1,05
Korrektur abweichende Standardstufe	0,95

Vergleichswert 1.096 €/m<sup>2</sup>

### IS-Kaufpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Januar 2022 bis Juni 2023

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: PLZ-Bezirk 37586			
Größe	Anzahl Angebote	Angebote	
		Kaufpreis je m <sup>2</sup> /gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	63 (100%)	1.699 € 284.390 €	204 €-3.124 € 39.000 €-519.906 €
<=90 m <sup>2</sup>	1 (1,6%)	141 € 12.700 €	141 €-141 € 12.700 €-12.700 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	7 (11,1%)	1.836 € 202.257 €	918 €-3.106 € 101.000 €-347.900 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	23 (36,5%)	2.002 € 286.981 €	566 €-2.923 € 90.500 €-458.900 €

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 37586					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
EFH	204 € 39.000 €	1.056 € 169.000 €	1.615 € 279.000 €	2.291 € 332.125 €	3.124 € 519.906 €
<=90 m <sup>2</sup>	141 € 12.700 €	141 € 12.700 €	141 € 12.700 €	141 € 12.700 €	141 € 12.700 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	918 € 101.000 €	1.608 € 173.750 €	1.806 € 199.000 €	1.902 € 210.200 €	3.106 € 347.900 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	566 € 90.500 €	1.633 € 242.534 €	2.141 € 304.009 €	2.466 € 344.861 €	2.923 € 458.900 €

Folgende Auswertung:

Grundstücksmarktbericht:	1.096 €/m <sup>2</sup>	
IS-Kaufpreise	566 €/m <sup>2</sup> -	1.633 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert:	1.098	
Median:	1.098	

### Erläuterungen für den Marktwert (Vergleichswert)

Für die Ableitung des Marktwertes aus dem Vergleichswertes stehen nicht ausreichend aus dem Markt abgeleitete Vergleichswerte und Anpassungsfaktoren zur Verfügung.

Der Vergleichswert plausibilisiert den Sachwert und stützt damit das Ergebnis aus dem Sachwertverfahren.

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

Objekt	Einh.	WNFI.	Werte [EUR/m² (Stk.)]					Verkehrswert
	Stk.	m²	Kaufpreis	Vergleichspreise			ange-	
				von	bis	Mittel	messen	EUR
Einfamilienhaus mit Nebengebäude		129,60				1.098	1.098	142.300
Nebengebäude		31,00				300	300	9.300

**vorläufiger Vergleichswert**

**151.600 EUR**

### 12.2 Vergleichswert

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

vorläufiger Vergleichswert	151.600 EUR	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge			
Bauschäden			7.500 EUR
Ausstattung - Heizung, Zustand, Zuschnitt			12.128 EUR
<b>Vergleichswert</b>			<b>131.972 EUR</b>



## **13 Verkehrswert**

### **13.1 Ableitung des Verkehrswertes**

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

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

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

### **13.2 Verkehrswert**

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

**Veilchenstr. 7 in 37586 Dassel , Solling**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **10.08.2023** auf:

**122.000 EUR**

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

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Bovenden, den 08. September 2023

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

#### Literaturverzeichnis

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

## 14 Anlagenverzeichnis

### Fotodokumentation

DSC07481:

Westansicht



DSC07483:

Straßenseite



DSC07478:



Nebengebäude



Ostseite des Wohnhauses DSC07467:

DSC07473:

Südgiebel des Nebengebäudes



DSC07471:



Hauseingang



angebauter Schuppen DSC07465:

DSC07464:

Hauseingang





DSC07434:



Bad EG



Wohnzimmer DSC07438:

DSC07436:

Küche



DSC07441:



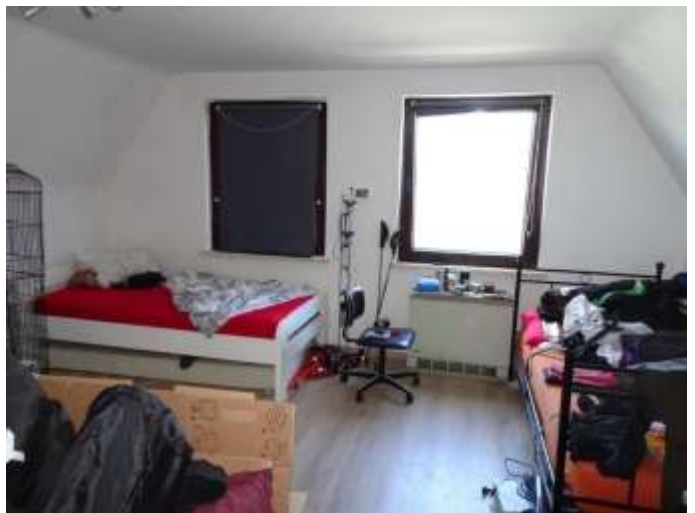
Giebelzimmer DG



Geschosstreppe DSC07443:

DSC07444:

Giebelzimmer DG



DSC07446:



Zählerkasten



Gaubenzimmer DG DSC07457:

DSC07463:

Kellertreppe





DSC07461:



Kellerraum



Kellerraum DSC07462:

DSC07458:

Kellerausgang



DSC07467:



Abstellraum im Nebengebäude



Westansicht Nebengebäude DSC07469:

DSC07470:

Garage im Nebengebäude



DSC07474:



Garten - Blick nach Westen



Überdachter Freisitz DSC07476:

DSC07482:

Veilchenstraße

