

Staatliches Baumanagement Südniedersachsen
Grau enstraße

Nds. Landesamt für Bau und Liegenschaften
Landesliegenschaftsfonds
Referat BL 23 Braunschweig/ Göttingen Herr
Schamuhn
Herzberger Landstraße 14
37085 Göttingen

Staatliches Baumanagement
Südniedersachsen

Graupenstraße 9
38678 ClausthalZellerfeld

Telefon: 05323/ 9611-172 Telefax:
05323/ 9611-199

eMail: ChristianDegenhardt@sb-sn.nle-
dersachsen.de

Datum: 20.02.2024

Az.: LFN4)assel-Marktplatz 7

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 37586 Dassel,
Marktplatz 7 sowie für ein Kleingartengrundstück in
Markoldendorf

00

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag
10.1 1.2023 ermittelt mit rd.

1.221,00

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 42 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Niedersächsisches
Landesamt für Bau und
Liegenschaften

Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften
Postfach 240 30002 Hannover:

Staatserbschaften — Referat BL 2112

Amtsgericht Einbeck
Postfach 1615
37557 Einbeck

Bearbeitet von: Frau SchOmann

E-Mail: Marie.Schuemann@nibl.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
NZS 22 K 5/24
NZS 22 K 6/24

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)
BL 2165-11721-0637/21- H

Hannover,
051 1-76351-244 16.05.2024

Nachlass Stakemann, Eilert Jobst

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schinkewitz,

wie bereits besprochen finden Sie anliegend das Wertgutachten zu den beiden
Liegenschaften mit der Bitte um Kenntnisnahme und zur weiteren Veranlassung.

Hinsichtlich des Wertgutachtens ist hinzuweisen, dass ein Flüchtigkeitsfehler
aufgetreten ist. Der Wert für das Wohn- und Geschäftshaus liegt bei 1,- e, der
ermittelte Wert für das Gartenland liegt bei 1.200,- €. Womit sich ein
Gesamtwert der beiden Objekte i. H. v. 1.201,- € ergibt.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Schümann

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Dienstgebäude:	Telefon:	www.nlbl.niedersachsen.de	Überweisung an das Niedersächsische Landesamt
Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften Waterloostraße 4 30169 Hannover	(0511) 76351-196 Telefax: (0511) 76351-197	www.immobilien.niedersachsen.de poststette@nlbl.niedersachsen.de	für Bau und Liegenschaften IBAN: DE 89250500001900153899 BIC: NOLA DE2H
			INSTITUT: Nord LB
Baumanagement			LFN-Dassel-Markt latz

Inhaltsverzeichnis

	Abschnitt	Seite
1	meine Angaben	3
1.1	Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
	Grund- und Bodenbeschreibung	5
	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
	Gestalt und Form	5
	Erschließung, Baugrund etc.	6
	Privatrechtliche Situation	6
	Öffentlich-rechtliche Situation	7
	Baulasten und Denkmalschutz	7
	Bauplanungsrecht	7
	Bauordnungsrecht	7
	Entwicklungsstand inkl. Beitragssituation	7
	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
	Wohn- und Geschäftshaus	8
	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
	Schematische Außenanlagen	9
	Lage	9
2.2		
2.4		
2.5		
2.5.1		
2.5.2		
2.5.3		
2.6		
2.8		
3.1		
3.2		
3.2.1		
3.2.2		
3.2.3		
3.3		

	Ermittlung des Verkehrswerts	10
	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	10 ^{4.2}
	Wertermittlung für das Teilgrundstück „Wohn- Geschäftshaus“	und
	1 1	
4.2.	Verfahrenswahl mit Begründung	1 1
4.2.2	Bodenwertermittlung	12
4.2.3	Ertragswertermittlung	13
4.2.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	13
4.2.3.3	Ertragswertberechnung	15
4.2.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	17
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks „Wohn- und Geschäftshaus“	18
1	Wertermittlung für das Teilgrundstück Gartenland	18
1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3.2	Bodenwertermittlung	19
4.3.3	Wert des Teilgrundstücks Gartenland	20
	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Grundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Rechtsgrundlagen der Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Verwendete fachspezifische Software	21
	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Marktplatz 7 37586 Dassel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dassel, Blatt 2174, lfd. Nrn. 1, 2, 3 Grundbuch von Markoldendorf, Blatt 1566, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dassel, Flur 13, Flurstücke 331/34, 332/34, 247/34 (insgesamt 371 rn ²) Gemarkung Markoldendorf, Flur 2, Flurstück 227 (478 m ²)

12 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Nds. Landesamt für Bau und Liegenschaften Landesliegenschaftsfonds Referat BL 23 Braunschweig/ Göttingen Herr Schamuhn Herzberger Landstraße 14 37085 Göttingen
Eigentümer:	Auftrag vom 19.10.2023 (Datum des Auftragschreibens) Land Niedersachsen zu 1/2 Nds. Landesamt für Bau und Liegenschaften Landesliegenschaftsfonds Waterloostraße 4 30169 Hannover Eine weitere natürliche Person zu 1/2

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Veräußerung
Wertermittlungstichtag:	10.1 1.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	10.11.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.1 1.2023

Das Objekt wurde aus Sicherheitsgründen nur teilweise von innen besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:
Baumanagement

Herr Scharnuhn (LFN), der Sachverständige

LFN-Dassel-Marktplatz

herangezogene Unterlagen, Erkundigung- Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im gen, Informationen: Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur

Verfügung gestellt:

- Bericht des Nachlasspflegers vom 11.10.2023 o unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 03.07.2023 (Blatt 2174) und vom 19.10.2023 (Blatt 1566) o Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 03.07.2023 o Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 03.07.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- o Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.10.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Northeim vom 03.11.2023
- Auskünfte des Landkreises Northeim vom 30.10.2023 bzgl. Planungsrecht, Bauordnungsrechtl Baulasten, Denkmalschutz
- Stellungnahme der Stadt Dassel vom 25.10.2023 bzgl. Planungsrecht, Erschließungsbeiträgen und Bauakte

1.4

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke:

- 1.) Ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück in der Innenstadt von Dassel
- 2.) Ein unbebautes (zugewachsenes) Gartengrundstück am Ortsrand von Markoldendorf (ca. 5 km von Dassel entfernt)

1.4) Bei dem bebauten Grundstück in der Innenstadt von Dassel handelt es sich um ein 371m² großes Grundstück. Im vorderen Bereich ist das Grundstück nahezu rechteckig, Im hinteren Bereich verbindet ein 2 Meter breiter und ca. 25 Meter langer Weg das Grundstück mit der rückwärtigen Grundstückszufahrt.

Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand, der nicht sofort von der Straße aus erkennbar ist. Im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses ist der Zutritt zur Küche nicht möglich, da der Holzfußboden marode ist. Im 1. OG beträgt die Raumhöhe unter den Deckenbalken lediglich 1,97m und 2,19m in den übrigen Bereichen. Die Elektroinstallation ist 2-adrig und somit abgängig. Eine Heizungsanlage wurde beim Ortstermin nicht vorgefunden. Aus Sicherheitsgründen wurden allerdings auch nicht alle Bereich betreten.

An zahlreichen Stellen deutet Bohrmehl an den Holzbauteilen auf einen holzerstörenden Insektenbefall hin.

2.) Bei dem unbebauten Gartengrundstück am Ortsrand von Markoldendorf handelt es sich um eine 478 m² große Gehölzfläche, die vermutlich früher als Kleingarten genutzt wurde. Das Grundstück wurde vermutlich seit 10-15 Jahren nicht mehr genutzt, so dass sich ein Plonierwald entwickelt hat.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Beeinträchtigungen:

Kreis:

Topografie:

Ort und Einwohnerzahl:

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

2.2 Gestalt und Form Gestalt und Form:

Niedersachsen

Landkreis Northeim Dassel

(ca. 2.400 Einwohner)

nächstgelegene größere Städte:

Einbeck (ca. 13 km entfernt)

Holzminden (ca. 24 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Hannover (ca. 82 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 64 bei Lenne (ca. 15 km entfernt)

B 3 bei Einbeck (ca. 12 km entfernt)

B 497 bei Neuhaus i.S. (ca. 16 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

2.1.2 Kleinräumige Lage innerörtliche

BAB 7, AS 69 Ausfahrt Northeim Nord (ca. 30 km entfernt)

Lage:

Bahnhof:

Bahnhof Stadtoldendorf (Nahverkehr) (ca. 13 km entfernt)

Hauptbahnhof Göttingen (Fernverkehr) (ca. 50 km entfernt)

Flughafen:

Hannover-Langenhagen (ca. 100 km entfernt)

Ortskern;

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtzentrum.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe;

Schulen und Ärzte

in fußläufiger

Entfernung; Die

Stadtverwaltung in

unmittelbarer

Nähe; mittlere

Wohnlage; mittlere

Geschäftslage

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 2-geschossige Bauweise; Links neben dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Apotheke.

zum Ortstermin sind keine Beeinträchtigungen z.B. aus Lärm oder Geruch erkennbar nahezu eben

Straßenfront: ca. 1 1,5 m;

mittlere Tiefe: ca. 27 m;

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2,3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

vorhanden; Parkbuchten vorhanden

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Straßenausbau:

Das Bewertungsobjekt ist an der nördlichen, östlichen und südlichen Seite auf die Grenze gebaut.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.11.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Altlasten:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt,

Anmerkung:

2.4 Privatrechtliche Situation grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.10.2023 (Blatt 2174) bzw. vom 19.10.2023 (1566) vor.

Hiernach bestehen in den Abteilungen II der Grundbücher keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Gleichwohl bestehen Betretungsrechte zulasten des Grundstücks aus dem Jahr 1895 (siehe Grundbuch, Abt. II).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs Verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden.

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonpflaster; Gehwege beidseitig

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Landkreises Northeim vom 30.10.2023 besteht zulasten des Flurstücks 247/34 der Flur 13 in der Gemarkung Dassel folgende Baulast: „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, i für das südliche Nachbargrundstück Flur 13, Flurstück 41/1 als Zuwegung zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und genutzt wird, . . .
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde für das Objekt nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft,
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualitäts-)	baureifes Land (vgl. S 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) tät):
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Der Grundstück ist zum Ortstermin ungenutzt.

Nach mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung ist das Objekt bereits seit vielen Jahren nicht mehr gewerblich genutzt.

Baumanagement

LFN-Dassel-Marktplatz

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen,

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist, Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden, Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; teilunterkellert; Steildach ohne Aufbauten; zweiseitig angebaut
Baujahr:	vermutlich um 1850 (geschätzt)
Modernisierung:	Eine Modernisierung aus den letzten 20 Jahren ist nicht erkennbar. Das Objekt wurde vermutlich vor Jahrzehnten im Erdgeschoss entkernt, um die Gewerbeeinheit einzurichten oder zu vergrößern,
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Insgesamt mit grauen Fassadenplatten behängt. Die Fassadenplatten sind vermutlich asbesthaltig (Eternitplatten).

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Im Erdgeschoss befinden sich die Räume einer ehemaligen Gewerbeeinheit, Im hinteren Bereich des Grundrisses befindet sich die Küche sowie der Ausgang zum Innenhof. Weder die Küche (maroder Holzfußboden) noch der zugewachsene Innenhof wurden aus Sicherheitsgründen betreten.

Im Obergeschoss befinden sich Wohn- und Schlafräume, die über eine zentrale Treppe erreichbar sind Die Räume im Obergeschoss sind niedrig (1,97m unter den Deckenbalken; 2,19m in den übrigen Bereichen), Es gibt viele Durchgangszimmer und gefangene Räume. Das gesamte Gebäude ist mit altem Hausrat vollgestellt.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerkbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Umfassungswände:	Holzfachwerk
Innenwände:	vermutlich Holzfachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt. Über dem Eingang hängt eine ältere Leuchtreklame der Einbecker Brauerei („Gemischtwaren W. Sacher“).
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Der Dachboden wurde aus Sicherheitsgründen nicht ausführlich begutachtet. Die Tragkonstruktion ist aus Holz. Der Sparrenabstand beträgt ca. 1 ,50 Meter, Zusammen mit den geringen Raumhöhen im Obergeschoss deutet dies in etwa auf ein Baujahr um 1850 hin (+1- 30 Jahre),

3.3 Scheune

Im Hof (auf dem hinteren Grundstücksteil) befindet sich eine Scheune. Diese wurde nicht betreten, da der Hof nicht begehbar war und der Gesamtzustand der Liegenschaft so schlecht ist, dass aus Gründen des Eigenschutzes auf eine Besichtigung verzichtet worden wäre, selbst wenn die Scheune erreichbar gewesen wäre.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen

Die rückwärtige Zufahrt ist unbefestigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 37586 Dassel) Marktplatz 7 zum Wertermittlungsstichtag 10.1.1.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten Wohn- und Geschäftshaus:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Dassel	2174	1, 2, 3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Dassel	13	331/34, 332/34, 247/34	Insgesamt 371 m ²

Grundstücksdaten Gartengrundstück:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Markoldendorf	1566	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Markoldendorf	2	227	478 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt, Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h., es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet, Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Wohn- und Geschäftshaus	Wohn- und Geschäftshaus	371 m ²
Gartenland	unbebaut	478 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		849 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Wohn» und Geschäftshaus"

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohn- und Geschäftshäuser können im Sachwertverfahren bewertet werden. Da das Bewertungsobjekt ungewöhnliche Verhältnisse aufweist (zum Teil erhebliche Bauschäden, Instandhaltungsstau, abgängige Gebäudeteile) sind aus Sicht des Sachverständigen die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren nicht anwendbar, weil genau diejenigen Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen bei der Ermittlung der Marktdaten herausgefiltert werden müssen. Damit ist das Sachwertverfahren hier nicht anwendbar. Es wird daher das Ertragswertverfahren herangezogen. Nach Auffassung des Sachverständigen bildet dieses Verfahren die Sichtweise des Marktes auf das Wertermittlungsobjekt hinreichend ab,

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 21 ImmoWertV

21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- 0 grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- 0 Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 45,00 €/m² zum Stichtag 01 SOI *2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)

beitragsrechtlicher Zustand = frei
 Grundstücksfläche (f) = 250 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 10.11.2023
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Art der baulichen Nutzung = MK (Kerngebiet)
 beitragsrechtlicher Zustand = frei
 Grundstücksfläche (f) = 371 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10,11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		45,00		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	16.11.2023	x	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		45,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	250	371	x	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land		
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		45,00 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		0,00 €/m ²		
beitragsfreier relativer Bodenwert		45,00 €/m ²		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert		45,00 €/m ²		
Fläche		x		
beitragsfreier Bodenwert		18.695,00 € 16.700,00 €		

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10,11.2023 insgesamt 16.700,00 €.

4.2.3 Ertragswertermittlung

423,1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den 27 — 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet, Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten),

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebauten Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar), Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Lie-**genschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks« abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar,

423.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder

Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu Verstehens die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz I und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d, h, nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert I Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge — abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts,

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs, 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d, h, das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustands eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträ-

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften — z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen,

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei — augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines BauschadensSachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä, Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind,

4.2.30 Ertragswertberechnung

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	4.536,00 €

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m2)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare (€/m ²) bzw. (€/Stck.)	Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage				monatlich	jährlich
Erdgeschoss	1	Geschäft Wohnen	150,00		5,00	750,00	94000,00
Obergeschoss	2		120,00		5,00	600,00	7.200,00
Summe			270,00		5,00	1.350,00	16.200,00

(28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) jährlicher = 4.536,00 €
= **11.664,00,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens

4,00 % von 16.700,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	668,00 €
Reinertrag	

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren	10.996,00 €
Restnutzungsdauer vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) vorläufiger Ertragswert marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster vorläufiger Ertragswert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	x 17,29
Ertragswert	190.120,84 € 16.700,00 € 206.820,84 € 0,00 €

HINWEIS:	207.000,00 € 500.000,00 €
-----------------	------------------------------

Die marktüblichen Erträge wurden unter der Fiktion der Sanierung des Gebäudes angesetzt. Die Sanierungskosten übersteigen die kapitalisierten Erträge erheblich. Eine Sanierung des Objekts ist damit unrentierlich. Der Ertragswert ist deutlich negativ.

Hinweise zur Ertragswertermittlung

Die Sanierungskosten (bes. objektspez Grundstücksmerkmale) werden von mir annäherungsweise in einer Spanne von etwa 500.000,- € bis 700.000,- € geschätzt, Für die Ertragswertermittlung wurde ein Wert im unteren Bereich der Spanne angesetzt. Die Wohn-, und Nutzflächen wurden überschlägig aus der Liegenschaftskarte ermittelt. Die Genauigkeit der Flächenermittlung ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für andere Anwendungsfälle ist die Flächenermittlung nicht anwendbar.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Erforderliche Grundsanierung erforderliche Gebäudesanierung -500.000,00 €	-500.000,00
Summe	„500.000,00 €

Die Differenz zwischen dem Ertragswert der baulichen Anlagen und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	207.000,00 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	500.000,00 €

Differenz= 293.000,00 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu,

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. S 8 Abs. 3 ImmoWertV21).

Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks		
– Freilegungskosten		
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))		
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		
Bodenwert		16.700,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.		– 125.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs.3 ImmoWertV)		– -108.300,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		–108.300,00 €
Marktanpassungsfaktor		X
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		–108.300,00 €
Grundstücksmerkmale		0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		–108.300,00
		rd. –108.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	–125.000,00 €
Freilegungskosten einschl. bau- und abfallrechtlicher Begleitung	–125.000,00 €
Summe	„125.000,00 €

4.2,3,4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es lagen keine Bauzeichnungen oder sonstige Planunterlagen vor. Aufgrund des schlechten Gebäudezustands und aufgrund teils nicht zugänglicher Bereich wurde die Nutzflächenberechnung nur überschläglich aus der BGF ermittelt. Diese wurde aus der Liegenschaftskarte abgegriffen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt,

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohnoder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

0 eigener Ableitungen des Sachverständigen, bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks „Wohn- und Geschäftshaus“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 1,00 ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Wohn- und Geschäftshaus wird zum Wertermittlungsstichtag 10.1.2023 mit rd.

1,00 € geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Gartenland

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung — ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (gem. 24 ImmoWertV21) zu ermitteln, Gartengrundstücke können mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet werden, weil eine Auswertung von Kaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht anwendbar, da nicht der Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks und der baulichen Anlagen im Vordergrund steht und auch keine Marktanpassungsfaktoren für Gartengrundstücke veröffentlicht werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist nicht anwendbar, da bei der Bewertung eines Gartengrundstücks nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht, Des Weiteren werden auch keine Mieten oder Liegenschaftszinssätze für Gartengrundstücke veröffentlicht.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 30,00 €/m² zum Stichtag 01.01 ,2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	—	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	—	frei
Grundstücksfläche	—	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag — 10.11.2023

Entwicklungszustand — Gartenland,
Kleingarten

Grundstücksfläche — 478 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I, Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		frei		
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		34,00 Elm ^a		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	10.11.2023		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		34,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	478		
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	0,15	EI
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		5,10 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		0,00		
abgabefreier relativer Bodenwert		5,10 Cim ²		
IV, Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert		5,10		
Fläche		478 m ²		
vorläufiger abgabefreier Bodenwert		2.437,80		
Zu4Abschläge zum vorläufigen abgabefreien Bodenwert		-1219,00 €		
abgabefreier Bodenwert		1.218,80 G		

	<u>1.200,00 €</u>	
--	-------------------	--

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2021 insgesamt 1.200,00 €.

Erläuterungen

E1 — Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte werden Gartengrundstücke im Stadtgebiet Dassel zu Kaufpreisen gehandelt, die im Mittel rund 15% des Bodenrichtwertes des naheliegenden Wohngebietes betragen. Im vorliegenden Fall sind dies 15% von 34,00 €/m²

E2 — Da der Kleingarten verwahrlost ist (Pionierwald), ist ein Abschlag von 50% vorzunehmen, Es sind erhebliche Aufwendungen und Rodungsarbeiten vorzunehmen sind, bevor eine Kleingartennutzung stattfinden kann.

4.3.3 Wert des Teilgrundstücks Gartenland

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren,

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 1.200,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Gartenland wird zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2023 mit rd.

1.200,00 € geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Wohn- und Geschäftshaus	Wohn- und Geschäftshaus	371,00	1,00 €
Gartenland	Unbebaut, 1/8 Anteil an einer Kleingartenfläche	478,00 m ²	1 200,00 €
Summe		849,00 m ²	1.221,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 37586 Dassel, Marktplatz 7 sowie für das Kleingartengrundstück am Ortsrand von 37586 Dassel-Markoldendorf wird zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2023 mit rd.


1.221,00 €

in Worten: eintausendzweihundertein Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Clausthal-Zellerfeld, den 20. Februar 2024


 Rogge Marcus
 27.02.24

Rogge Leitender Baudirektor

Degenhardt
Christian
23.02.24

Degenhardt Sachverständiger

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten, Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig und darf nicht, auch nur auszugsweise, ohne Zustimmung des Verfassers vervielfältigt werden. Es besteht ein Haftungsausschluss dahingehend, dass nicht für Schäden gehaftet wird, die auf evtl. Mängel im Gutachten zurückzuführen sind und auf einfacher Fahrlässigkeit beruhen. Kenntnis genommen:

Jansen Ludwig
27.02.24

Jansen

Ludwig

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

— in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung — Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten — Immobilienwertermittlungsverordnung — ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie — SW-RL)

VW„RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie -- 'vw„RL)

EW.RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie — EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie — BRW-RL)

GEC:

Gebäudeenergiegesetz — Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung — Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler November 2022

[2] Kleiber-digital — Onlinezugang

[3] Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Februar 2022) erstellt,

6 Verzeichnis der Anlagen

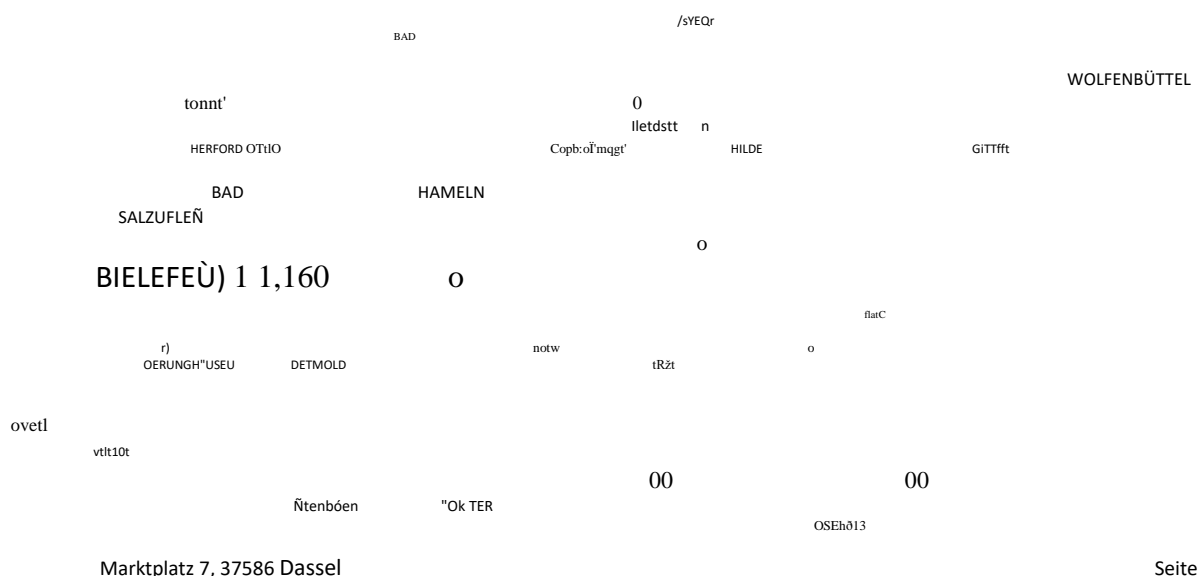
- Anlage 1. Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts Wohngrundstück (3 DIN A4 Seiten)
- Anlage 2: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der überörtlichen Lage des Bewertungsobjekts Gartengrundstück (1 DIN A4 Seite)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte - im Maßstab ca. 1 : 1,000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (2 DIN A4 Seiten)
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftsbuch (4 DIN A4 Seiten)
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (3 DIN A4 Seiten)
- Anlage 6: Stellungnahme der Stadt Dassel vom 25.10.2023 bzgl. Bauplanungsrecht, Erschließungsbeiträge und Bauakte (2 DIN A4 Seiten)
- Anlage 7: Stellungnahme des Landkreises Northeim vom 30.10.2023 bzgl. Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Baulasten, Denkmalschutz und Bauakte (6 DIN A4 Seiten)
- Anlage 8: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 03.11.2023 bzgl. Altlasten (1 DIN A4 Seite)
- Anlage 9: Grundbuchblatt 2174 von Dassel (5 DIN A4 Seiten)
- Anlage 10: Grundbuchblatt 1566 von Markoldendorf (4 DIN A4 Seiten)
- Anlage 11: Fotos (11 DIN A4 Seiten)

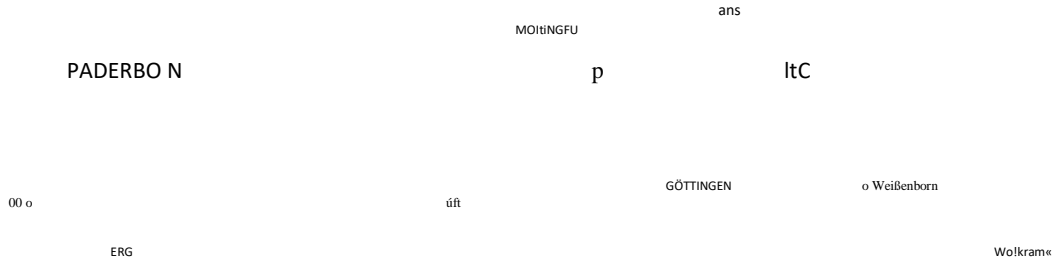
Marktplatz 7, 37586 Dassel

Seite 22 von 64

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der überörtlichen Lage des Bewertungsobjekts - Wohngrundstück

Seite 1 von 3





Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
Baumanagement LFN-Dassel-Marktplatz

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 2 von 3

DASSEL

Juliusbürg

Marktplatz 7, 37586 Dassel

Seite 27 von 64

Bild 2: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

7.

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des
Bewertungsobjekts

Seite 3 von 3

9

K5311

Obere Berghöfe

Untere Berghöfe

eStr

\postétr, Mbnlèqstr?

sítitabhtheiche

useum

Bild 3: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 2: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (Gartengrundstück)

Seite 1 von 1

13

1<511

MARKOLDENDORF

ÛENSEN

1 h3Q,

Objekt:

Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
Seite 1 von 2

Vermessungs- und Katasterverwaltung Liegenschaftskarte 1:1000
Niedersachsen Standardpräsentation
Gemeinde Dassel, Stadt
Gemarkung Oosol Erstellt am 03.07.2023 13 Flurstück 331/34 Aktualität der Daten 01.07.2023 sonterung Innenstadt

17	Zur ein eschränkten Verwendun		81
23	22	76 08 ⁵ 12	
	10		
79/1	11		11
29 2	330		10
	23	3	1.7B 176/8.
		13	
		181	
	30/4 27/1	5 53	204
	—21		54
	403		05
	30		06/
28		30/6	
	32/2	- 30	2.QL 2QZ
		28	177
	332	8 3	33
Kirchplatz"			
St. Laure t élrche (ev h.)	31	34	
		248	
34		34	
	31	36	44
			62
		174/1	
	20		i 33
luth.			
	253		
	166	262	150 146
		319.2	
		149/	
		153 6	

Quelle: Landesamt für und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

160

156

163

An der Stadtmauer

Maustab | Ktelet Verantwortlich für den Inhalt: geteltoestøllt

durch:

Lendcsamt Geo.lotmalion und Lundesvunnessunn hadtitsnchson Rootonndltekton lontif31tn • Kotasleroml Iorlhoim . Bahnhofstraße 15 37 154 1 Ionheim	1110dotsbchSlsches Londegaml Bau und Liegenscholten Wülerloostraße 4 30169 Hannover
---	---

Zelchen:

Argeme.nen GeschHf1s. Illilzuogsbedingungen (AGItB) treuchten. sind ergordethcl>e nutzungssteçme einen zusatcn der (len flentyoe abzustmep.ec,uen t mtzunysveltrag zu EN/Eiben

Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

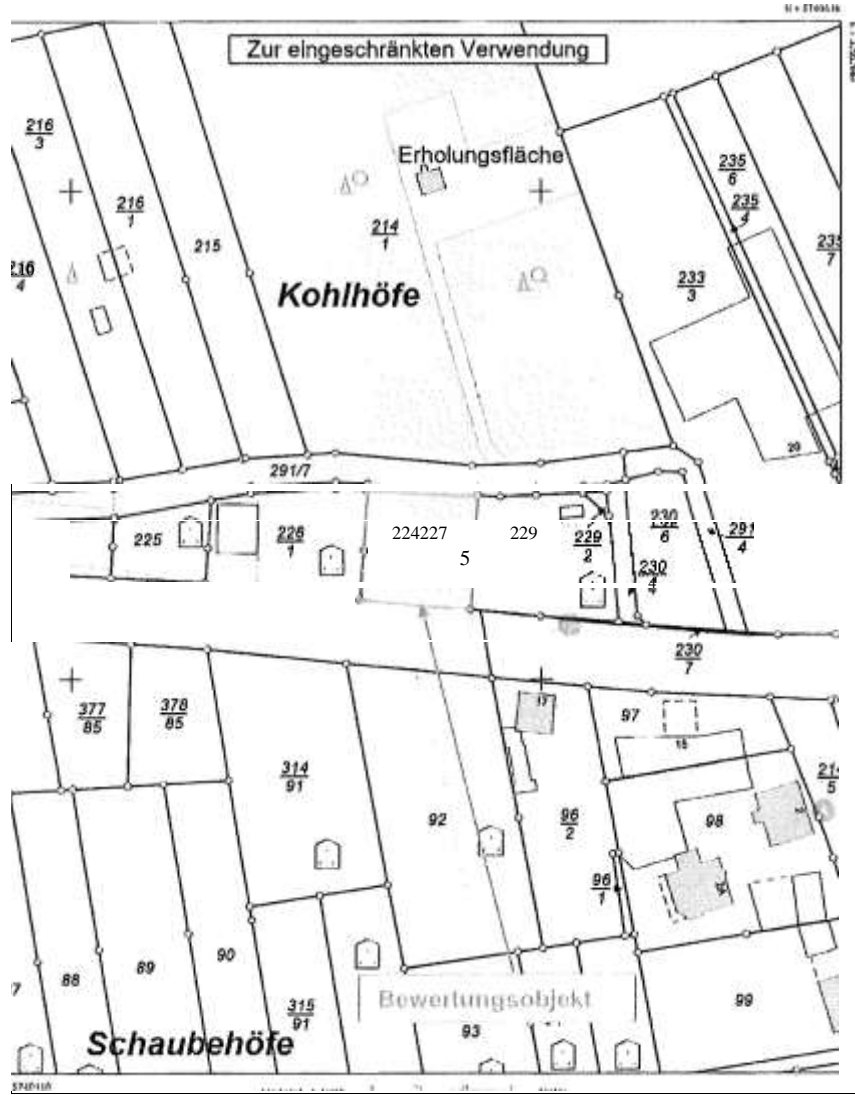
Geoinformation

7.

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
 Seite 2 von 2



Vermessungs- und Katasterverwaltung Liegenschaftskarte 1:1000 Niedersachsen
 Standardpräsentation
 Gemeinde Dassel Stadt
 Gemarkung Mogkottendorf Erstellt am 19.10.2023 Flur 2 227 Aktualität der Daten 07.10.2023



Verantwortlich (Or den Inhalt):

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Harthaus - Katasteramt Harthaus
 Bolnholstraße 15

Niedersächsische

Welterkstraße 41 | 31515 LendBS111 | 101 Buo und Lie(jen)stutten

37 154 1

30169 Hnntlsver

Zelchen:

Bel emet vers-ertono nrchte,yene

Wilschaltjtelle Zwecke Oklel eine' Oltenschen
 (AO' 18) ZU ggt Sind

die
 Ciu'zunntechle

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 4: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite von 4

Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücks- und
Eigentumsnachweis

Bild 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

7,

Baumanagement LFN, Dassel-Marktlatz

4:

1 4



Standardpräsentation mit Bodenschätzung

Zur eingeschränkten Verwendung Aktualität Erstellt am: 01.07.2023 03.07.2023

Flurstück 331/34, Flur 13, Gemarkung Dassel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dassel Stadt
Landkreis Nodheim

Finanzamt: Goslar-Bad Gandersheim

Lage: Marktlatz 7

Fläche: 300 m²

Tatsächliche Nutzung: 300 m² Wohnbaufläche
(Geschlossen)

Hinweise zum Flurstück: Sanierung „Innenstadt“
Sanierungsstelle: Sanierungsstelle
Nummer 0002

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Bild Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Gemarkung Dassel, Flur 13, Flurstück

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite von

Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücks- und
Eigentumsnachweis

Buchung:

Amtsgericht Einbeck
Grundbuchbezirk Dassel
Grundbuchblatt 2174
Laufende Nummer 0002

Eigentümer:

4 Jäger, Joachim
Marktplatz 7
37586 Dassel
DEUTSCHLAND

Seite 1 von 1

Vorantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Bereitgestellt durch:

Niedersächsisches Landesamt für Informationstechnik
Lage- und Liegenschaftskarte
W8tedoosstraße 4
30109 Hannover

Regionale Identifikation
Bahnhofstraße 15

Ku(osteramt 1 1011heim -

37 154 ..



Zolchon:

Bel e,nel ncltte:gene Ode! sqrtschatthche Zwecke oder einet Ottentchen Wiedergabe Sind die
ARgemtinen Geschripts- und toutzurKigbedingungen (AGI) zu beachten; l liltzungstechte tibe' einen zusatill|h mit det tor den
Inha'l Beh01de abzusc'l'fteßenden zu erwerben

1:331/34



Zur eingeschränkten
Verwendung

Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Gemarkung Dassel, Flur 13, Flurstück
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 4: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite von 4

Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Niedersachsen
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
 Aktualität der Daten: 01.07.2023

Flurstück 332/34, Flur 13, Gemarkung Dassel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dassel, SCBdL
Landkreis Northeim

Finanzamt: Goslar/Bad Gandersheim

Lage: Marktplatz 1

Fläche: 43 m²

Tatsächliche Nutzung: 43 m² Handel und Dienstleistung

Hinweise zum Flurstück: Sanierung r Innenstadt"
Sanierungsstelle:
Sanierungsstelle
Nummer 0002

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung:
Amtsgericht Einbeck
Grundbuchbezirk Dassel
Grundbuchblatt 2174
Laufende Nummer 0003

Eigentümer: 4 Jäge\j Joachim
Marktlatz 7
37586 Dassel

DEUTSCHLAND

Standardpräsentation mit Bodenschätzung
Erstellt am: 03.07.2023

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:
 Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
 Katasteramt Northeim
 Bahnhofstraße 15
 37586 Dassel
 Northeim

Bereitgestellt durch:
 Niedersächsisches Landesamt für Bau und Wohnungswesen
 Wilhelmsstraße 3
 30109 Hannover

Zefchen:

Verwendung nur i\vet\tagenz* odel oder emet SVJedetgabe Sind die
 Gachöf\ b. und lutzungsbedingungen (AGf 10) zu beachten, i Über emen 71\satz:llth m t dill den Sr,ha'l
 verantwortlichen behö\de abzusch\aeßefiden t zu erwerben

2:

332/34

Bild Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Gemarkung Dassel, Flur 13, Flurstück
 Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 4: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite von 4

3

Vermessungs- und Katasterverwaltung
NiedersachsenFlurstücks- und
EigentumsnachweisStandardpräsentation mit
Bodenschätzung

Zur eingeschränkten Verwendung

Aktualität Erstellt am:der Daten: 03.07.202301.07.2023

Flurstück 247/34, Flur 13, Gemarkung Dassel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dassel, Stadt
Landkreis Northeim

Finanzamt: Goslar, Bed Gandereheim

Lage: Marktpltg 7

Fläche: 28 m²

Tatsächliche Nutzung: 28 m² Handel und Dienstleistung

Hinweise zum Flurstück: Sanierung „Innenstadt“
Sanierungsstelle:
Sanierungsstelle
Nummer 0002
Baulast
Ausführende Stelle: Landkreis Northeim Bauordnungsamt
Nummer 00089

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Einbeck
Grundbuchbezirk
Dassel
Grundbuchblatt 2174
Leu(ende Nummer
0001

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:

Bereitgestellt durch:

Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Gemarkung Dassel, Flur 13, Flurstück
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 4: Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Seite von 4

<p>Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen</p> <p>Votmessungs- und Kalaslotverwelling i ledersochsøn</p> <p>Regtonntdifektion I lorhoim Kötøstetßfill Northeim Bahnhofstraße 15</p> <p>37104 Hannover</p>	<p>Flurstücks- und Eigentumsnachweis</p> <p>t liedotsøchStschos Lnoasaml tor ßou und Liegenschaften Wate"oostraße 4 30189 Hannover</p> <p>Zolchen:</p> <p>Bei etner tur Oder Ode« einei Hede:gatR Sind de</p> <p>Allgemeinen (3escha115• und (AGt IG) zu beachlen; sind tN101dethe lutzungsre(hte übet einen zosötzhch den Inhalt Behörde abzuschßeßenden I lut2Ungsvertrag zu en•.erben</p>
--	--

1:247/34 4

Standardpräsentation mit
Bodenschätzung

Zur eingeschränkten Verwendung Aktualität Erstellt am:der Dalen: 07.10.202319.10.2023

Flurstück 227, Flur 2, Gemarkung Markoldendorf

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dessel, Stadl
Landkrels Northeim

Finanzamt. Goslar-Bad Gandersheim

Lage: Kohthöfe

Fläche: 478 m²

Tatsächliche Nutzung. 478 Gehölz

Bodenschätzung:
478 m² Ackerland (A). Bodenart Lehm (L). Zustandsstufe Misch. und Schichtböden
sowie künstlichveränderte Böden Entstehungsart Entstehungsart nicht erkennbar
G). Bodenzehl 78. Ackerzehl 78 Ertragsmesszahl 373

Bewertung: 478 m² Kleingarten

Angaben zu Buchung und Eigentum

Bild Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Gemarkung
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Buchungsan... Grundstück
 Buchung, Amlsgericht Einbeck
 Grundbuchbezirk
 Markoldendori
 Grundbuchblatt 1566
 Laufende Nummer 0002

Seite 1 von 2

Vemntwortllch für den Inhalt:
 Vetmossungy und Katosten, etwaltung
 iedersachsen
 Reglot18tthtekti011 1 latihelln - Kataste:eml |
 Bahnhofstrngo


gerettgeatøllt durch:
 I liedersechs8thes Landesamt (01 Bou und Liegenschofen
 Wotetloostro8e 4
 30169 Hennovtcr

37154 | .
 " |
 | |
 | |
 | |
 - |
 | |
 | |
 -

Zelchen:

Bei einer Verwendung für nicht genehmigte oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Weitergabe sind die
 folgenden Geschäfts- und Lizenzbedingungen (AGB) zu beachten. ggf. sind erforderliche Lizenzrechte über
 einen zusätzlich mit dem für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Lizenzvertrag zu erwerben.

4: Markoldendorf, Flur 21 Flurstück 227
 Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
 Seite 1 von 2

 GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
 (Erstellt am 15.01.2024)

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

Adresse: Marktplatz 7, 37586 Dassel, Solling
 Gemarkung: 6073 (Dassel). Flur: 13, Flurstück: 331/34

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 4: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite von 4

Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücks- und
Eigentumsnachweis

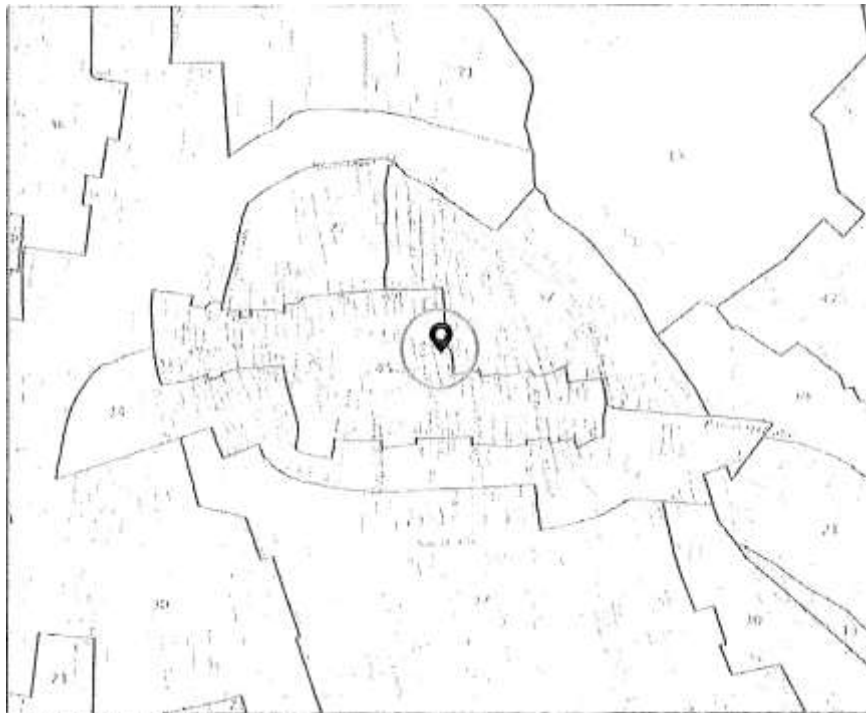


Abbildung nicht maßstabsgetreu

@ LGLN O GeoBasis-DE | BKG

Seite 1 von 3


Id 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstab)

Bild Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Gemarkung

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 2

 GAG} Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05905101

Bodenrichtwert: 45 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Kerngebiet Grundstücksfläche: 250 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdate/umretabs/2023/0590112_MKflac.pdf

Umrechnungstabelle:



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?lat=51.80193&lng=9.69076&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01>

Seite 2 von 3

Bild

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 6: Stellungnahme Stadt Dassel

Seite von 3

2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - Definition der BRW-Zone

1

Degenhardt, Christian

Von: Volker Fuchs | Stadt Dassel <volker.fuchs@stadt-dassel.de>
Gesendet: Mittwoch, 25. Oktober 2023 10:06
Degenhardt, Christian
Betreff: AW: Erstellung einer Verkehrswertermittlung: Marktlatz 7, 37586 Dassel
+ eine Gehölzfläche in Markoldendorf Fiskuserschaft Eilert Jobst Stakemann
Oberes Torpdf; Marktlatz 7.pdf

⚠️ (ING!!) Diese E-Mail erreicht Sie von einem Absender außerhalb der niedersächsischen Landesverwaltungsinfrastruktur mit TLS-Verschlüsselung. Bitte klicken Sie auf keine Links oder öffnen Sie keine E-Mail-Anhänge, falls Sie den Absender nicht kennen und nicht wissen, ob der Inhalt sicher ist.

Hallo Hert Degenhardt,
Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1.) Der Flächennutzungsplan trifft für das Grundstück Marktlatz 7 die Ausweisung als Mischgebiet. Die Fläche in Markoldendorf ist als Gartengebiet ausgewiesen. Auszüge sind beigelegt.
- 2.) Bebauungspläne bestehen für beide Grundstücke nicht.
- 3.) Zulässig sind daher alle Vorhaben i.S. von § 34 BauGB (Oassel) oder § 35 BauGB (Markoldendorf) i.V.tn. den jeweiligen Regelungen der BauNVO.
- 4.) Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanschlüsse erhalten Sie bei Bedarf Auskunft bei den zuständigen Versorgern: <https://www.waz-solling.de> und <https://www.eam-netz.de/service/kontakt/standorte/> (Standort Hardeggen). Erschließungsbeiträge nach dem BauGB oder Beiträge nach dem NKAG sind bei der Stadt Dassel für beide Grundstücke nicht offen.
- 5.) Eine Grundstücksakte ist hier nicht vorhanden, Ggfs. hat der Landkreis Northeim als Baugenehmigungsbehörde Unterlagen des Grundstücks im Altarchiv

Mit freundlichen Grüßen

Volker Fuchs

Stadt Dassel
FB tl • Bau & Ordnung
Kirchplatz 2
37586 Dassel Telefon 05564.20236 tut
115 • dasset.de

Von: Degenhardt, Christian <Christian.Degenhardt@sb-sv.niedersachsen.de>

Gesendet: Donnerstag, 19. Oktober 2023 14:42

An: Dassel Bürgermeister <buergemeister@stadt-dassel.de>

Betreff: Erstellung einer Verkehrswertermittlung: Marktlatz 7, 37586 Dassel + eine Gehölzfläche in Markoldendorf • Fiskuserschaft Eilert Jobst Stakemann

Betreff: _____ Nachlass Eilert Jobst Stakemann
Erstellung Verkehrswertgutachten
Marktlatz 7, 37586 Dassel (bebautes Grundstück) und

Bild **Stellungnahme** **Dassel**

Anlage 6: Stellungnahme Stadt Dassel

Seite von 3

Eine Gehölzfläche in Markoldendorf

1 Stellungnahme der Stadt vom 25.10.2023 bzgl. Bauplanungsrecht, Erschließungsbeiträge und Bauakte
2

(0

31

76

13

30/4
53

54 posxsxtø e

30

3 161'

2

30

28
33

34

65

tma er

Dassel

Staatliches

6: Stellungnahme Stadt Dassel von 3

Anlage
Seite

Betreff
Bearbeitet

Maßstab, 000

Datum 25.10.2023

de 12 (Ntfr. GVR/ 2003) Ana.tyn arnl".hgn fu nnr.h des UNetres t.I+
Kinn m t ztJETandtaen Vermesqunag. ZUIRSSIO

2: der Stadt vom 25.10.2023 Flächennutzungsplan Dassel

Bild Stellungnahme Dassel

Anlage 6: Stellungnahme Stadt Dassel

Seite von 3

3

202

(0

291

Betreff:
Bearbeiter.

Maßstab, IA 000
Datum 25.10.2023

Diege

de

lIf:genden
(u»

Sind noch S5
Zwecke

Niedersac:-hqschen vn. n 12.12.90-02 (Nris GV[II 75031
("e offl•ntElLhe

Bild

Stellungnahme

Dassel

Anlage Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite von 6

nut mt

Vamessunas- Katasterbehora zulaß*m

3: der Stadt vom 25.10.2023 — Flächennutzungsplan Markoldendorf

7:

1

Die Landrätin

Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim

FB 41


 LANDKREIS
NORTHEIM

 Fachbereich 41
 Bauverwaltung

 Medenhlmer Straße 6/8. 37154 Northeim
 Frau Kühne

 Staatliches Baumanagement Südniedersachsen
 Dienststelle Göttingen

Herrn Christian Degenhardt

Zimmer 38/Anbau

Graupenstraße 9

Telefon 05551 708-126, Zentrale 708-0

38678 Clausthal-Zellefeld

Telefax 05551 709-154

E-Mail kkuebne@landkreis.northeim.deInternet www.landkreis-northeim.de
 Terminvereinbarungen **vermelden**
 Wartezeitenl

 Oolum und Zetclten Ihres Schreibens
 19.10.2023

 Mein Zeichen
 41-BL-3953123

 Datum
 30.10.2023

Auskünfte aus Registern

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage kann Ich Ihnen mitteilen:

 1. Baulastenverzeichnis von Dassel Gemarkung Dassel, Flur 13, Flurstück 331/34 und 332/34
 Straße/Lage: Marktplatz 7

 1. 1, Es bestehen keine belastenden/begünstigenden Eintragungen 1 Es bestehen folgende
 belastenden/begünstigenden Eintragungen Baulastenblatt Nr. C] siehe Anlage.

2. Bauzeichnungen/Berechnungen liegen nicht vor.

3. Bauordnungsbehördliche Beschränkungen/Beanstandungen liegen nicht vor.

4. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

1:

 Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2023 – Bauplanungsrecht,
 Bauordnungsrecht, Baulasten, Denkmalschutz und Bauakte

Anlage Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite von 6

1. Bautastenverzeichnis von Dassel, Gemarkung Dassel, Flur 13, Flurstück 247/34

Straße/Lage: Marktplatz 7

Servicezeiten: Montag 8:30 bis 12:30 Uhr, Dienstag und Donnerstag 8:30 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr, Freitag 8:30 bis 12:30 Uhr und nach Vereinbarung

Konten der Keeskasse Northeim

Kreis-Sparkasse Northeim – IBA1 DE65 2625 0001 0000 0230 48
 Sparkasse Einbeck – IBA1 DE20 2025 1425 0001 0100 28
 NordLB – IBA1 DE74 2505 0000 0022 8033 85



7:
2

Aktenzeichen 41-BL-3953/23

bearbeitet vom 30.10.2023

Seite 2/3

a, Es bestehen keine belastenden/begünstigenden Eintragungen b, Es bestehen folgende belastenden/begünstigenden Eintragungen

Baulastenblatt Nr. 89 siehe Anlage,

2. Bauzeichnungen/Berechnungen liegen nicht vor.
3. Bauordnungsbehördliche Beschränkungen/Beanstandungen liegen nicht vor
4. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

zum Grundstück Dassel, Marktplatz 7:

Die Flurstücke sind im F-Plan als gemischte Baufläche mit einer mittleren GRZ von 1 dargestellt,

Ein B-Plan ist nicht vorhanden

Bauplanungsrechtlich ist das Baugrundstück nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO, Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

1. Bautastenverzeichnis von Dassel Gemarkung Markoldendorf , Flur 2, Flurstück 227 Straße/Lage:

1:1 Es bestehen keine belastenden/begünstigenden Eintragungen 1:2 [2 Es bestehen folgende belastenden/begünstigenden Eintragungen Baulastenblatt Nr. C] siehe Anlage.

- 2: Bauzeichnungen/Berechnungen liegen nicht vor.
3. Bauordnungsbehördliche Beschränkungen/Beanstandungen liegen nicht vor.
5. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Zum Grundstück in Markoldendorf:

Das Flurstück ist im als Grünfläche — Dauerkleingärten dargestellt

Bild Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2023 – Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Baulasten, Denkmalschutz und Bauakte

Anlage Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite von 6

2:

Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2023 – Bauplanungsrecht,
Bauordnungsrecht, Baulasten, Denkmalschutz und Bauakte

Anlage Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite von 6

7:

3

Aktenzeichen 41-BL-3953/23 Schreiben vom 30.10.2023 Seite 3/3

Ein B-Plan ist nicht vorhanden

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Zulässig ist eine Nutzung als Kleingarten,

Koste festsetzun

Diese Amtshandlung ergeht kostenfrei.

Rechtsbe elfsbetehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Northeim, Medenheimer Straße 6/8, 37154 Northeim, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kühne elektronisch versandt, daher nicht
schlussgezeichnet

¹ Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz vom 25.04.2007 (I ds. GVBl. S. 172) zuletzt geändert am 15.12.2016 (I ds. GVBl. S. 301)

² Allgemeine Geschäftsordnung vom 05.08.1997 (I ds. GVBl. S. 171) zuletzt geändert am 25.10.2022 (I ds. GVBl. S. 669) (I ds. GVBl. S. 171) zuletzt geändert am 25.10.2022 (I ds. GVBl. S. 669)

³

Verordnung über Gebühren und Aussagen für Amtshandlungen der Bauaufsichtsämter – Baugebührenverordnung vom 13.01.1993 (I ds. GVBl. S. 3) geändert am 21.03.2022 (I ds. GVBl. S. 221)

Bild Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2023 – Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht,
Baulasten, Denkmalschutz und Bauakte

Anlage Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite von 6

3:

⁷¹

7:

4

Bild

Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2023 Baulasten

Anlage

Seite von 6

Z

Z

11

Ortsall	Dassel	Blatt	1
Grundstück (Straße und Haus-Nr.)	Marktplatz 7		
Katasterzeichnung	Dassel		
Flurstück	247/34		

LE Nr. Inhalt der Eintragung Bemerkungen

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, daß von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan selbst spezifiziert ist, für das südliche Nachbargrundstück Flur 13/25, Februar 1991, Flurstück 41/1 als Zuwegung zur öffentlichen Verkehrsfläche (Mühlenstraße) angelegt, unterhalten und genutzt wird. Er ist verpflichtet, diese Teilfläche von allen baulichen Anlagen und Gegenständen freizuhalten, die die Zuwegung zu dem begünstigten Grundstück behindern oder unterbinden könnten. Die gleiche Verpflichtung übernimmt der Begünstigte. Damit soll sichergestellt werden, daß das belastete Grundstück nur als Zufahrt und nicht als Abstellplatz dienen kann.

Northheim, den - 1. NOV. 1991

4:

VERZEICH

7:

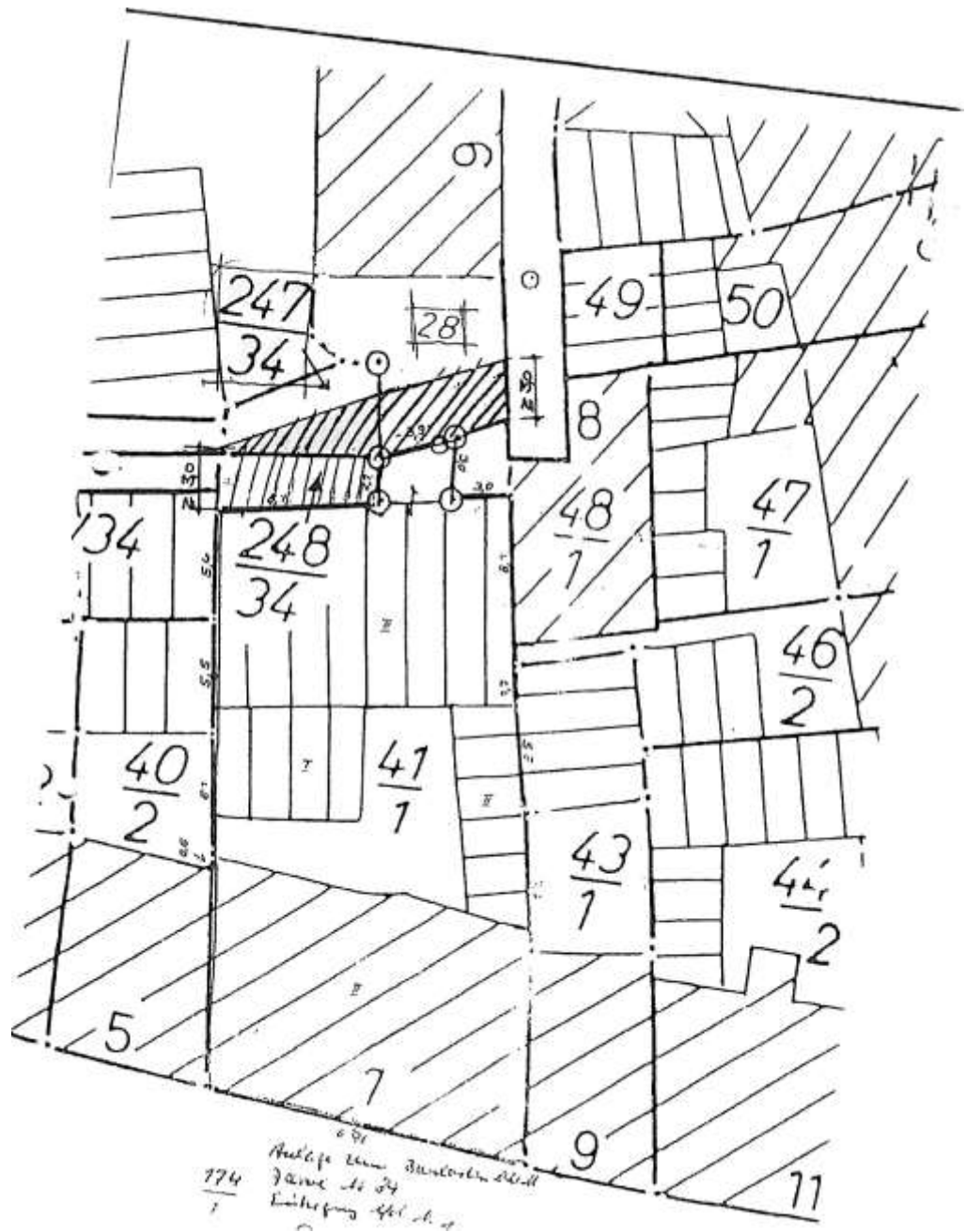
5

Bild

Stellungnahme Landkreis Northheim vom 30.10.2023 Baulasten

Anlage Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite von 6



Bild

Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2023 Baulasten

Anlage Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite von 6

7:

6

313 16 0 11
2 176 87 76
10
16 176/8
176
13 eos
181
30/4 27/1 52 53 204 54
2/2 06/5 | 3 30/6 51 207
201 57
24 28 177
332 34 33 49
248

Bild

Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2023 Baulasten

Anlage

Seite von

Betreff Datenöszug

Beaibelter Northeim, Lk (rehbergk)

Datum. 31032016

6:

8:

1 1

— Altlasten

Die Landrätin

U andOeis Northeim • Postfach 63 37143 Northeim

E-Mail
 Staatliches Baumanagement SODniedersachsen
 Dienststelle Göttingen
 Herrn Christian Degenhardt
 Graupenstraße 9
 38678 Clausthal-Zellerfeld



Fachbereich 44
 Regionalplanung und Umweltschutz
 Medenheimer Straße 6/8, 37154 Northeim
 Herr Pulvermüller
 Zimmer 137/Anbau
 Telefon 05551 708-184. Zenitale 7084)
 Telefax 05551 709-154
 E.Mait APulvermugller@landkreis.nodheim.de
 Internet www.landkreis.northeimde
 Terminvereinbarungen vermelden Wartezeiten!

Uund Zeichen Ilues Schiebens

Mean Zeichen

Datum

19.10.2023

44-AB-4017/23

03.11.2023

Auskunft gemäß § 3 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster

Sehr geehrter Herr Degenhardt,

für die Liegenschaften Dassel Marktplatz 7 sowie Markoldendorf Freifläche

Gemarkung	Flur	Flurstück	
Dassel	13	247134; 332/34	331/34;
Markoldendorf	2	227	

sind in dem Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Aftlasten (Altlastenkataster des Landkreises Northeim) keine Eintragungen auf Altstandorte vorzufinden. Für die Freifläche sind Im NIBIS (Niedersächsisches Bodeninformationssystem des LBEG [Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie]) zusätzlich keine Eintragungen auf Altablagerungen vorzufinden.

Die Auskunft ist gem. § 2 Nds. Verwaltungskostengesetz gebührenfrei.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Northeim, Medenheimer Str. 6/8, 37154 Northeim, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Pulvermüller

Anlage **Stellungnahme Landkreis Northeim**

Seite von

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

Konten der Kreissparkasse Northeim

Kreis-Sparkasse Northeim - IBAN: DE 65 2625 0001 0000 0238 48
 Sparkasse Einbeck - IBAN: DE 20 2625 1425 0001 0106 28
 NordLB - IBAN: DE 74 2505 0000 0022 8033 05



03.11.2023 bzgl. Altlasten

71

9: Grundbuchblatt 2174 von Dassel

1 5

Dieses Blatt ist zur Fortschreibung auf EDV umgewandelt worden und daher an die Stelle der bisherigen Blätter getreten. In dem Blatt vorhandene Beträge sind schwarz sichtbar. Freigegeben am 17.02.2013, Frank

Amtsgericht
Grundbuch von
Bezirk Dassel
Blatt 2174

Einbeck Dasse12174 am 31.03.2010 Abdruck vom 03.07.2023 Seite 1 Seiten

Amtsgertllt	Grundbuch von	Blatt	Boqen
-------------	---------------	-------	-------

Stellungnahme Landkreis Northeim vom

Anlage

Seite von

Einbeck		Dassel		2174		Bestandsverzeichnis		
1	2	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigenen verbundenen Rechte				Größe		
		3	4	5	6	7	8	
1	2	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegen schlüssel	Wirtschaftsart und Lage		
1	2	3	4	5	6	7	8	
1 2 3	-	Dassel	13	247/34		Gebäude- und Freifläche, zu Marktplatz 7	-	-
	-	Dassel	13	331/34		Gebäude- und Freifläche, Marktplatz 7	-	3
	-	Dassel	13	332/34		Gebäude- und Freifläche, A- Marktplatz 7	-	-
4								26
5								60
6								43
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
							3	3
							2	2
							1	1

Einbeck Dassel 2174 - geändert am 31.03.2016 - Abdruck vom 03.07.2023 - Seite 2 von 10 Seiten

Bild 1 : Grundbuchblatt 2174 - Seite 1 + 2

Anlage Grundbuchblatt 2174 von Dassel

Seite von

9:

2 5

<p>12</p> <p>16</p> <p>19</p> <p>16</p> <p>³ ₂</p>	<p>Amtsgericht Dassel</p> <p>Bestand</p> <p>Grundbuch von</p> <p>und</p> <p>Bei Umschreibung des Blattes Blatt 691 als Bestand eingetrag am 19.04.1994.</p> <p>als</p> <p>6</p> <p>des Bl m</p> <p>Beet o einct</p> <p>31.07.1957 Dassel,</p>	<p>Grundbuch von</p> <p>und</p> <p>6</p> <p>des Bl m</p> <p>Beet o einct</p> <p>31.07.1957 Dassel,</p>
<p>Anttsgerichtl</p>	<p>Grundbuch von</p> <p>EID entömøt</p> <p>Walter 23.04. . .</p> <p>er h. a 06</p> <p>31.07.1957, Dassel, - in Erbengemein</p>	<p>Grundbuch von</p> <p>EID entömøt</p> <p>Walter 23.04. . .</p> <p>er h. a 06</p> <p>31.07.1957, Dassel, - in Erbengemein</p>

Anlage Grundbuchblatt 2174 von Dassel

Seite von

1	Lgutvndv N	0 5	A96B .		tra en	1 09. 2001 .
2	ummor der	1 6	<u>3.1969</u>		<u>Jenkötter</u>	<u>Bauverordn</u> <u>Baumgard</u>
3	antra		<u>in 24 1/2</u>			
			<u>B e c h e r, Walter</u>			
			3.391			
			m 3t 03	AtMtueh •mrr 03 01 2023 Stille vori Seden		
1	2 h		e ha en in			
	Kl	3	en ha en An . 0? „ 1962			
0		8 3	<u>geb. am 10.11.1911</u> <u>Bauverordn</u> <u>Stille, Lence</u>			
			eb am 10, . Northeim			
2						

Bild 2: Grundbuchblatt 21 74 Seite 3 + 4

7t

9:

3 5

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	eoari	
-------------	---------------	-------	-------	--

Anlage Grundbuchblatt 2174 von Dassel

Seite von



Bild 3: Grundbuchblatt 2174 - Seite 5 + 6

71

9:

4 5

Amtsgodcht	Grundbuch von	Blatt	Poten	
------------	---------------	-------	-------	--

Anlage Grundbuchblatt 2174 von Dassel

Seite von

Eintrag		Laufen und Beschränkungen	
Laufende Nummer	Laufende Nummer der beschränkten dinglichen Ansprüche	Laufende Nummer d. Seite I	Laufende Nummer d. Seite II
	2		
		Auflassungsvorvermerk für Mark Sidlo, geb. am 13.01.1968, Kaufm., geb. am 10.12.1969, Northain-Hammenstedt, je zu 1/2, 1/2 von 14.03.2009 (UR Nr. 11139/2001 des Notars Dr. Haack, Einb. 02.04.2001). <i>Alwin Haack</i> <i>Frank Haack</i> Notar Notar	
6		Eigentumsübertragungsvorvermerk für Joachim Jäger, geb. am 12.07.1962, gemäß Bewilligung vom 12.07.2002 (UR Nr. 95/2002 des Notars Dr. Haack, Einb. 02.04.2001). <i>Joachim Jäger</i> <i>Frank Haack</i> Technischer Zeichner Notar	
3			
2			

Eintr. Dassel 2174 - Standort am 31.03.2016 - Abdruck vom 03.07.2023 Seite 7 von 10 Seiten

Veränderungen		Laufen	
Laufende Nummer d. Spalte I	Laufende Nummer d. Spalte II	Laufende Nummer d. Seite I	Laufende Nummer d. Seite II
17		3,5	Geldrecht an <i>Alwin Haack</i>
4		6	Geldrecht an <i>Joachim Jäger</i>
5			
7			

Eintr. Dassel 2174 - Standort am 31.03.2016 - Abdruck vom 03.07.2023 Seite 8 von 10 Seiten

Bild 4: Grundbuchblatt 2174 - Seite 7 8

Anlage Grundbuchblatt 2174 von Dassel

Seite von

9:

5 5

1 2 3	Laufende Nummer des Eintrags	Ladungsbefugnisse, Grundpfandrechte	3	Hypotheken, O' unduchuldon, Rcntenschulden	Amtsgericht Grundbuch von Dassel Blatt
1 2	1, 2, 3		-6.000,- DM	Sec betausend Deulecbe Hark u'ngestellte Gxmndschuld mit % Bemäß Bilan für die Kreis-Sparkasse Northeim, 3410 Northeim. Gemäß willigung vom 8. Mai 1959, 8. Februar 1950 eingetragen am 7 1939 und umgeschrieben am 10. Januar 1984. <i>Hoffmann</i>	
1 3 4	2		2.500,- DM	Zweitveet dflnfubundert Deutsche Hork Grundschu d nit für die K ei E*SpBrkase Northeim, 3110 Hortheiu). Getr. EPD Bewilli- gung vom 7. Oktober 1958 eingetragen am 31. Oktober 1958 und i schrieben am 10. Januar 1984. <i>Hoffmann</i>	
1 2 3 4	1. 2. 3		15.000,- EUR	Grundschuld zu fünfzehntausend Euro mit 15 % Zinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung für PSD Bank Nord eG, Hamburg. Vollstreckbar nach § 889 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 22.06.2001 (UR Nr. 107/8902 des Notars Damm) b r i e f l i c h eingetragen am 06.09.2002. <i>Technische Zeichnungen</i> <i>Seemanns Baugericht</i> einmbliger NöbenleiBtung für pst) Bank Nord eG, Ilamburg.	

18

85

18

19

Einbeck **Grundbuch** Geändert am 31.03.2016 Abdruck vom 03.07.2023 Seite 9 von 10

Anlage Grundbuchblatt 1566 von Markoldendorf

Seite von

1 4

Einbeck Markoldendorf 1566 Gaanden am 16 2019 Abdruck vom 19 10 2023 Setae t 8 Setten

Amtsgericht
Grundbuch von
Bezirk Markoldendorf
Blatt 1566

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Bcaen
-------------	---------------	-------	-------

Bild Grundbuchblatt 1 566 Seite

Anlage Grundbuchblatt 1566 von Markoldendorf
Seite von

Einbeck		Markoldendorf 1				1566	
1	2	3	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				
			Gemarkung (Verastungsbezirk)	Flur	Flurstück	Legen- schäftsk. o/Ä	Wirtschaften und Lage
1	2	3	4	5	6	7	
1 Einer	1	-	Markoldendorf	2	44/21		Gebäude- und Freifläche, Elbinger Str. 7
	2	-	Markoldendorf	2	227		Landwirtschaftsfläche, Kohlhöfe
2 Zehner							
3 Zehner							

Einbeck Markoldendorf 1566 - Geändert am 18.01.2018 - Abdruck vom 10.10.2023 - Seite 2 von 2 Seiten

1 : - 1 + 2

10:

2 4

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
-------------	---------------	-------

Bild Grundbuchblatt 1 566 Seite

Marktplatz 7, 37586 Dassel

Anlage Grundbuchblatt 1566 von Markoldendorf

Seite von

Lufondo Nummu dot Einlta* wogen	Eigenlönmu 2	I-nufcodo Nummer det Grundst0ch0 Im Bsdanda* #elcoklvrk 3	Grvnaago dor 4
	<p>Kersten, Karl (geb. 08.08.1902), 3354 Dassel - Markoldendorf</p>	2	<p>auf dem geschlossenen Bl Band 21 Blatt 631 eingetragen bei Umschreibung des 1er eingetragen an 23. Septe</p> <p>em8 BO ohne Ei entumsuee eingetra m Septembe</p>
2 a 2 b 2 c	<p>Kersten, Karl August Heinr. Ich geb. am 13.03.1929 Dassel - Markoldendorf Kersten, Willi geb. am 10.01.1939, Einrich Kersten, Herne H o m e g Hannelore. geborene Keraten, geb. an 1950, Daasel -Mackensen, zu 2 a, 2 b und 2 c in Erbengemeinschaft</p>		<p>hufgr nd deg Ergbcheins deg hmtsgelich vom 09.05.1995 (2 VI 65/95) eingetra 19.09, 1995</p> <p>JUSKOWIAK MILLER</p>

- 1 7
- 2 18
- 3

Bild Grundbuchblatt 1 566 Seite

Marktplatz 7, 37586 Dassel

Anlage Grundbuchblatt 1 566 von Markoldendorf

Seite von

10:

3 4

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	<input type="checkbox"/>
1566		Markoldendorf		Abteilung II
Grundbuchnummer	Grundbuchteil	Grundbuchblatt		
1566	1	1 nsten und Dack in die Lenge		
3				
Das Grundstück ist im Grundbuch eingetragen. Die Grundbesitzer sind:				
1. [Name]				
2. [Name]				
3. [Name]				
4. [Name]				
5. [Name]				
6. [Name]				
7. [Name]				
8. [Name]				
9. [Name]				
10. [Name]				
11. [Name]				
12. [Name]				
13. [Name]				
14. [Name]				
15. [Name]				
16. [Name]				
17. [Name]				
18. [Name]				
19. [Name]				
20. [Name]				
21. [Name]				
22. [Name]				
23. [Name]				
24. [Name]				
25. [Name]				
26. [Name]				
27. [Name]				
28. [Name]				
29. [Name]				
30. [Name]				
31. [Name]				
32. [Name]				
33. [Name]				
34. [Name]				
35. [Name]				
36. [Name]				
37. [Name]				
38. [Name]				
39. [Name]				
40. [Name]				
41. [Name]				
42. [Name]				
43. [Name]				
44. [Name]				
45. [Name]				
46. [Name]				
47. [Name]				
48. [Name]				
49. [Name]				
50. [Name]				
51. [Name]				
52. [Name]				
53. [Name]				
54. [Name]				
55. [Name]				
56. [Name]				
57. [Name]				
58. [Name]				
59. [Name]				
60. [Name]				
61. [Name]				
62. [Name]				
63. [Name]				
64. [Name]				
65. [Name]				
66. [Name]				
67. [Name]				
68. [Name]				
69. [Name]				
70. [Name]				
71. [Name]				
72. [Name]				
73. [Name]				
74. [Name]				
75. [Name]				
76. [Name]				
77. [Name]				
78. [Name]				
79. [Name]				
80. [Name]				
81. [Name]				
82. [Name]				
83. [Name]				
84. [Name]				
85. [Name]				
86. [Name]				
87. [Name]				
88. [Name]				
89. [Name]				
90. [Name]				
91. [Name]				
92. [Name]				
93. [Name]				
94. [Name]				
95. [Name]				
96. [Name]				
97. [Name]				
98. [Name]				
99. [Name]				
100. [Name]				

Etnbeek* 1566 Geändcn am 16 2018 Abbruch vom 10 2023 Seite 5 von B Seden

Bild Grundbuchblatt 1 566 Seite

Anlage Grundbuchblatt 1566 von Markoldendorf

Seite von

Kilometer		Wertbestanden	
Laufnummer der Grundstücke	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Grundstock im	Botrg	Hypothek on, G tunascnldr, R emenscnudten
2		3	4
		6.000,-- DM	Sechstausend Deutsche Mark Hypothek mit 7 % u.U. 7,5 % Zinsen die Kreis- und Stadtparkasse Einbeck, 3352 Einbeck. Genehmigung vom 18. September 1952 eingetragen am 12. Januar 1953 geschrieben am 23. September 1906.
			<i>Noffmann</i>

Abteilung III

 für
 und
 um.

1 6 4
 1 7 5
 1 8 6
 1 9

 1 2

 a 8³
 2
 1 9

Einbeck Marktgericht 1565 Geodöb am 04 2019 vom 19 10 2023 • Seite 7 von 8 Seiten

Bild Grundbuchblatt 1 566 Seite

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Abteilung II d. Spalte 6	Abteilung II Markt Dassel V etänäetunč hün an 1566 Geanget:	los 16 2018

4:

- 7 + 8

Anlage 11: Fotos

Seite 1 von 1 1

Bild 1 : Ansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung

Marktplatz 7, 37586 Dassel

Anlage Grundbuchblatt 1566 von Markoldendorf

Seite von

Bild 2: Kohlenklappe zum Teilkeller des Bewertungsobjekts

Bild Grundbuchblatt 1 566 Seite

Anlage 1 1 : Fotos

Seite 2 von 1 1

Bild 3: Innenansicht der ehemaligen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage

Seite von

Bild 4: Innenansicht der ehemaligen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Baumanagement

LFN-Dassel-Markt platz

11: Fotos

3 11

Bild 5: Innenansicht der ehemaligen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage

Seite von

Zugang zum Teitkeller des Bewertungsobjekts (wurde nicht betreten)

1 1 : Fotos

4 1 1

Bild 7: Treppenhaus im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage

Seite von

Bild 8: Zimmer im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 11: Fotos

Seite von 1 1

5

Bild 9: Blick durch ein Fenster im EG auf den Innenhof des Bewertungsobjekts

Anlage

Seite von

Bild 10:

Küche im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts (wegen Schäden am Boden nicht betretbar)
Baumanagement

LFN-Dassel-Markt platz

11 : Fotos

6 11

Bild 11: Holzterasse vom EG zum OG des Bewertungsobjekts

Anlage 11: Fotos

Seite von 1 1

Bild 12: Treppenhaus im Obergeschoss des Bewertungsobjekts

71

7

Bild 13: Zimmer im Obergeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage

Seite von

Bild 14: Zimmer im Obergeschoss des Bewertungsobjekts (niedrige Raumhöhe)

Anlage 11:

Seite von 1 1

FotOS

8

Bild 15: Bad im Obergeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 1 1 : Fotos

Seite von 1 1

Bild 16: Blick durch ein Fenster im OG auf den Innenhof des Bewertungsobjekts

9

Bild 17: Dachboden des Bewertungsobjekts

100

..su.zijp)JSPIZ—

Anlage 11: Fotos

Seite von 1 1

Bild 18: Dachboden des Bewertungsobjekts
10

Bild 19: Dachboden des Bewertungsobjekts

Anlage 1 1 : Fotos

Seite von 1 1

Bild 20: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus
1 1

Bild 21 : Ansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung von der öffentlichen Wege aus.

Anlage 11: Fotos

Seite von 1 1

Bild 22: Blick durch das Tor in Richtung Westen; Der Grünstreifen in Bildmitte ist die Zuwegung zum Innenhof des Bewertungsobjekts.

