

Staatliches Baumanagement Südniedersachsen
Graupenstraße

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.nie-
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,- €, 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 platz

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. 11,5 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- und baureifes Land (vgl. § 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 21mmoWertV

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 bebautes 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 = 7.000,00 €
= **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	x 17,29
marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster vorläufiger Ertragswert	190.120,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16.700,00 €
Ertragswert	206.820,84 €

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	-500.000,00
erforderliche Gebäudesanierung -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, oder 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 abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		frei		
abgabenfreier 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 abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		34,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	478		
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	0,15	EI
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		5,10 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		0,00		
abgabenfreier relativer Bodenwert		5,10 Cim ²		
IV, Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		5,10		
Fläche		478 m ²		
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert		2.437,80		
Zu4Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert		-1219,00 €		
abgabenfreier 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

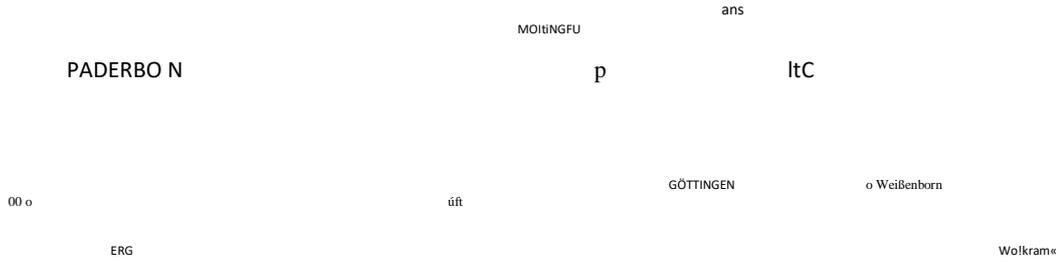
[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung — Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler November 2022

[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,



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 Iontif31tn • 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

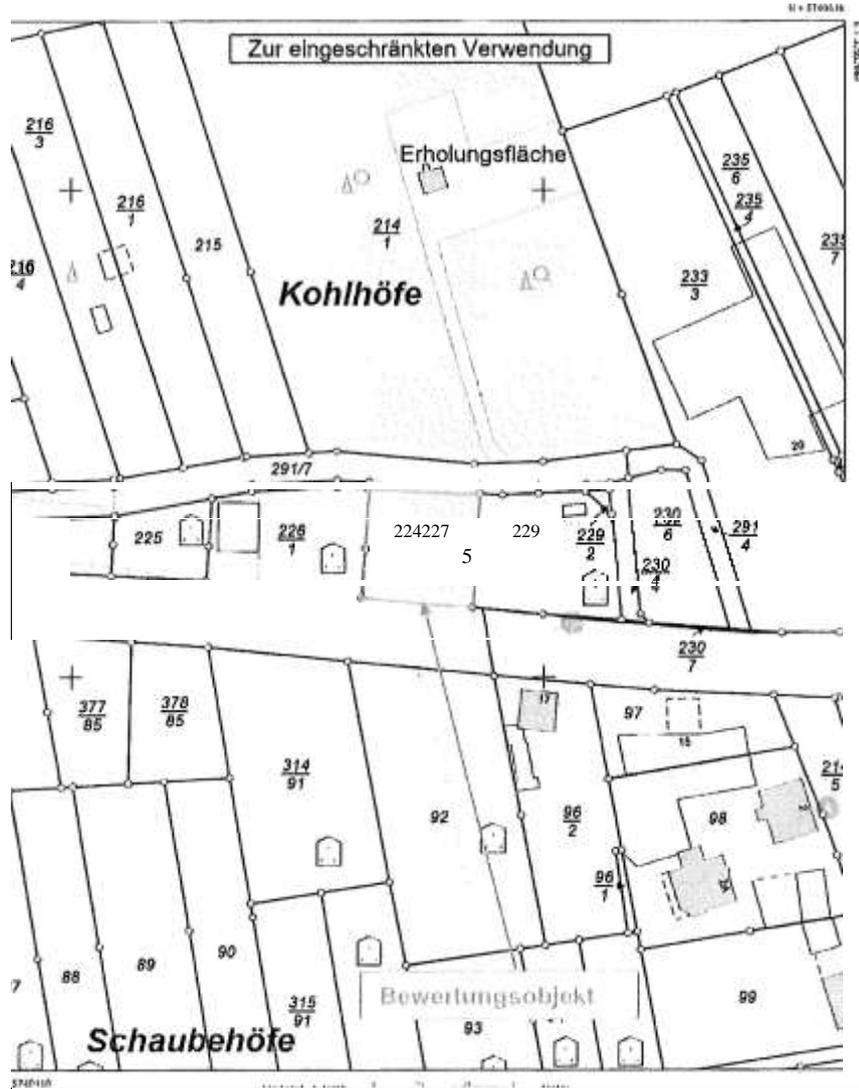
Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)
Geoinformation

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
 Boltenholstraße 15

Niedersächsische

Wolkenstraße 41 | 31515 Dassel | Niedersachsen

37 154 1

30169 Himmelsver

Zelchen:

Bel emet vers-ertono nrchte,yene

Wirtschaftliche 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
Lageplan- 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
ARgentinen Geschrifts- 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 "Innenstadt"
Sanierungsstelle:
Sanierungsstelle
Nummer 0002

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung:
Amtsgericht Einbeck
Grundbuchbezirk Dassel
Grundbuchblatt 2174
Laufende Nummer 0003

Eigentümer: 4 Jäger, 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
Landkreis Northeim
Bahnhofstraße 15
37100 Northeim

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

Zefchen:

Verwendung ist ohne Gewähr oder Haftung. Die Angaben sind die
Gachöf. und Nutzungsbedingungen (AGF 10) zu beachten. Über einen
verantwortlichen behörde abzuschließen 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 Kalaslotverwellung i ledersochsøn</p> <p>Regtonntdifektion I lorhoim Kötøstetøfill 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 den Inhalt (AGt IG) zu beachlen; Behörde abzuschkeßenden I lut2Ungsvertrag zu en•.erben sind tN101dethe lutzungsre(hte übet einen zosötzhch</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). Bodenzahl 78. Ackerzahl 78 Ertragsmesszahl 373

Gesamtertragsmesszahl 373

Bewertung: 478 m² Kleingarten

Angaben zu Buchung und Eigentum

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

Anlage 4: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite von 4

Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücks- und
Eigentumsnachweis

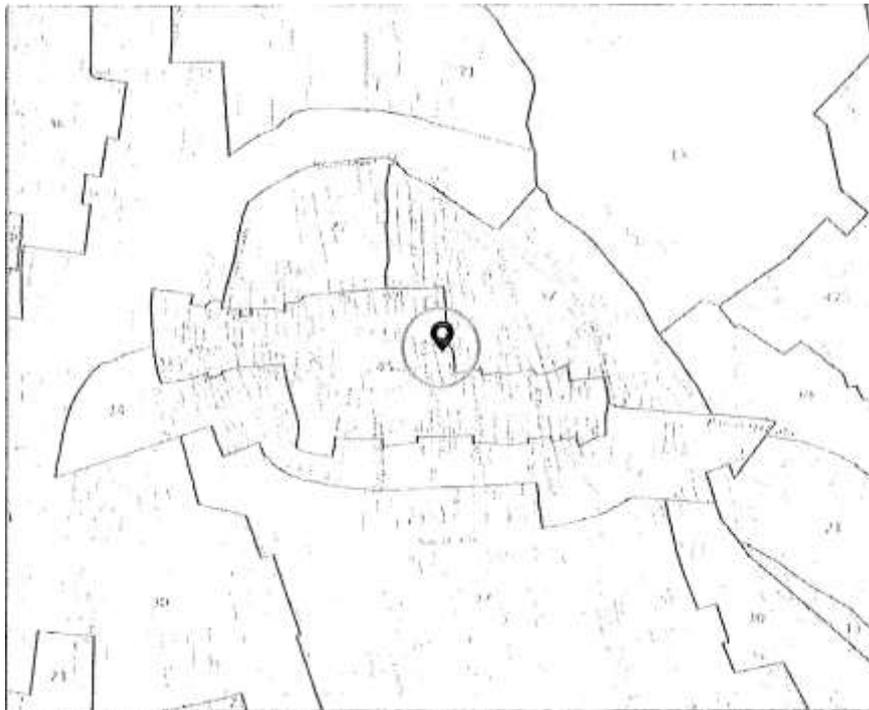


Abbildung nicht maßstabsgetreu

@ 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
Kirchlatz 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 GrundstOck) 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 IIF:genden Sind noch S5 Niedersac:-hqschen vn. n 12.12.90-02 (Nris GV[II 75031
(u» Zwecke ("e offl•ntEILhe

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
NORTHEIMFachbereich 41
BauverwaltungMedenhlmer Straße 6/8. 37154 Northeim
Frau KühneStaatliches 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.deTerminvereinbarungen vermieden
WartezeltenlOolum und Zetclten Ihres Schreibens
19.10.2023Mein Zeichen
41-BL-3953123Datum
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 71. 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

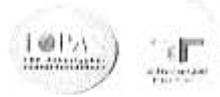
1. Bautastenverzeichnis von Dassel, Gemarkung Dassel, Flur 13, Flurstück 247/34

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 elfsbetehrun

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 Bauaufsichtsbehörden – 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
Grundstück (Straße und Haus-Nr.)	Brückenblatt
Marktplatz 7	Nr. 89
Kassenzuweisung	Seite 1
Gemarkung	Flurstück
Dassel	247/34

BE 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:

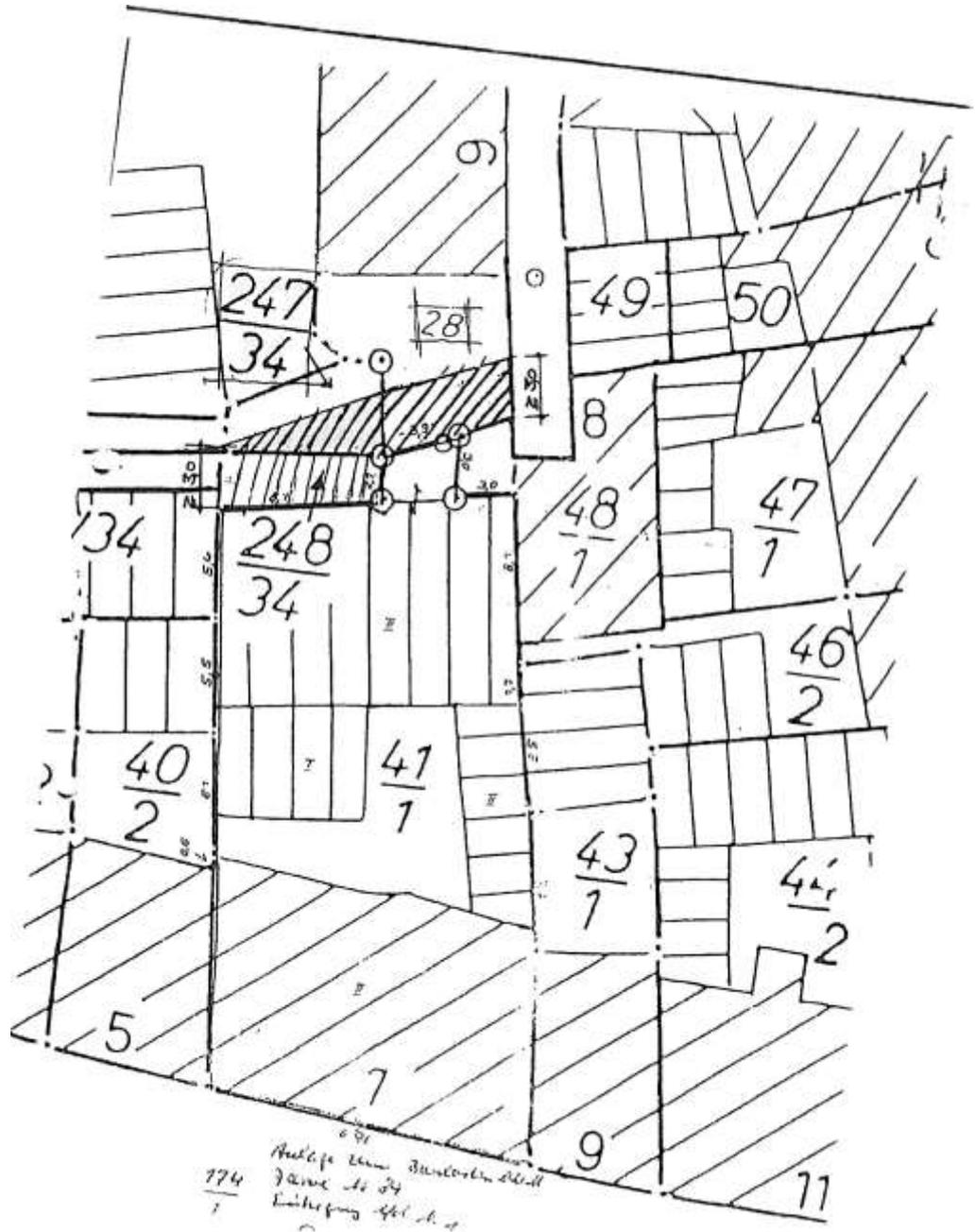
5

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

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!

und Zeichen ilues Schiebens
 19.10.2023

Mean Zeichen
 44-AB-4017/23

Datum
 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 17.02.2010, Frank

Amtsgericht
Grundbuch von
Bezirk Dassel
Blatt 2174

Einbeck Dasse12174 am 31.03.2010 Abdruck vom 03.07.2023 Seite 1 Seiten

Amtsgerichtlt	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

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 •mnr 03 01 2023 Stille vori Seden		
1	2 h	3	e ha en in Kl enha 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 Eintragung	Laufende Nummer	Laufende Nummer
	2		
		Auflassungsvormerkung für Mark Sidlo, geb. am 13.01.1968, Kaufvertrag, 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>Oliver Haack</i> <i>Frank Haack</i> Kaufvertrag Bauvertrag	
6		Eigentumsübertragungsvormerkung für Joachim Jäger, geb. am 12.07.1968, gemäß Bewilligung vom 12.07.2002 (UR Nr. 95/2002 des Notars am 06.08.2002. <i>Joachim Jäger</i> <i>Frank Haack</i> Technischer Technischer Bauvertrag	
3			
2			

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

Veränderungen		Laufende Nummer	
Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 2	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 2
17	4	5	6
4		3,5	Geldrecht an <i>Frank Haack</i>
5		6	Geldrecht an <i>Joachim Jäger</i>
7			Technischer Technischer

Eintrag 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	Laufende Nummer des Eintrags	Laufende Nummer des Eintrags	Hypotheken, O' unduchuldon, Rcntenschulden	Amtsgoricht	Grundbuch von	Blatt
1	1, 2, 3	3	Sec betausend Deulecbe Hark u'ngestellte Gxmndschuld mit % Bemäß Bilanen für die Kreis-Sparkasse Northeim, 2410 Northeim. Gemäß willigung vom 8. Mai 1939, 8. Februar 1950 eingetragen am 7 1939 und umgeschrieben am 10. Januar 1984. <i>Hoffmann</i>		Dassel	
2	2	2.500,- DM	Zweitueet dflnfbundert Deutsche Hork Grundschu d nit für die K ei E*SpBrkase Norheim, 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>			
3	1. 2. 3	15.000,- EUR	Grundschuld zu fünfprozentigem 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</i> <i>Seemanns</i> <i>Bauspar</i>			
4			einbliger NöbenleiBtung für pst) Bank Nord eG, Ilamburn.			

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	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				3
		Gemarkung (Verastungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Legensartik.	
1	2	a	b	c	d	e
1 Einer	1	-	Markoldendorf	2	44/21	Gebäude- und Freifläche, Elbinger Str. 7
	2	-	Markoldendorf	2	227	Landwirtschaftsfläche, Kohlhöfe
2 Zwölf						
3 Zwei						

Einbeck Markoldendorf 1566 - Geändert am 18.01.2010 - 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

Einblick		Markoldendorf I		1566		Bl	
		Bestand und Zuschreibungen		Abzeichnungen			
		Zur Hg. Nr. d. Grundstücke		Zur Fg. Nr. d. Grundstücke			
		5	6	7	8		
1	Nummer 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1						

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>
2 1 2 3	7 18 9		

Bild Grundbuchblatt 1 566 Seite

Marktplatz 7, 37586 Dassel

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	
		19 10 7023	Abteilung	
louter Sprün			Lose hun	7
		6		
Vetonce•unaen				
<p>Erwerb: Marktland: 11 10 10 10 10 am 11/11 19 10 7023 8 seae</p> <p>3: - 5 + 6</p> <p>10:</p> <p>4 4</p>				
Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt		Bo

Amtsgericht	Grundbuch von		Blatt	
Abteilung II d. Spalte 6	Abteilung II 6	Markt Dassel V etänäetunč hün an		los
5 000,00 € 3 000,00 €		Umwandlung auf Grundbesitz am 22.11.2018		
1566 Geanget:		16 2018 19 2023 8 von 8 Seiten		

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 betre-
Baumane ement

LFN-Dassel-Markt latz

1 1 : Fotos

6 1 1

Bild 1 1: Holzterrepe 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

..su zfpj]SPfZ—

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.

