

Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt

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

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

WG25-2667G

1. Ausfertigung

WERTGUTACHTEN

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

Grundstück:	lfd. Nr. 1: Mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebautes Grundstück Am Schmiedebrink 10 37574 Einbeck – Brunsen
Grundbuch:	Brunsen Blatt 244
Auftraggeber:	Amtsgericht Einbeck Hullerser Str. 1 37574 Einbeck
Geschäfts-Nr.:	22 K 6/25
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	23.04.2025
Wertermittlungstichtag:	23.04.2025
Tag der Ausfertigung:	14.05.2025
Anzahl der Ausfertigungen:	1 Ausfertigung als Original für das Gericht 2 Ausfertigungen in Kopie für das Gericht 1 Ausfertigung z.d.A. des Sachverständigen

0.0	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0	Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten	4
2.0	Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen	
2.1	Veranlassung	5
2.2	Einsichtnahme	5
2.3	Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis	5
2.4	Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten	6
2.5	Ortstermin	6
2.6	Vom Gericht angeforderte Angaben	6
2.7	Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	8
3.0	Grundstücksbeschreibung	
3.1	Ortslage	10
3.2	Tatsächliche Eigenschaften	10
3.3	Erschließungszustand	11
3.4	Baurechtliche Ausweisung	12
3.5	Grundstücksqualität	12
4.0	Beschreibung des Bewertungsobjektes	
4.1	Allgemeines	13
4.2	Konstruktion und Ausbau	14
4.3	Gebäudestandard	16
4.4	Schäden und Mängel	17
4.5	Einschätzung des baulichen Zustandes	17
4.6	Restnutzungsdauer	18
4.7	Bauliche Außenanlagen	19
4.8	Baunebenkosten und Umsatzsteuer	19
5.0	Wertermittlung	
5.1	Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	20
5.2	Bewertung des Grund und Bodens	21
5.3	Sachwertverfahren	22
5.4	Marktanpassung	26
6.0	Verkehrswert	27
7.0	Literaturverzeichnis	28

8.0 Anlagen

- Verwendete Abkürzungen A 8.1
- Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (2005) A 8.2
- Wohn-/Nutzfläche A 8.3
- Sachwertverfahren, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung A 8.4
- Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen A 8.5
- Standardeinstufung A 8.6 - A 8.7
- Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung A 8.8 - A 8.9
- Übersichtskarte A 8.10
- Regionalkarte A 8.11
- Liegenschaftskarte A 8.12
- Bodenrichtwertkarte A 8.13 - A 8.14
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis A 8.15
- Bauzeichnungen A 8.16 - A 8.20
- Baulastenauskunft A 8.21
- Altlastenauskunft A 8.22

9.0 Bilddokumentation

B 9.1 - B 9.12

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen/Bilddokumentation 62 Seiten.

1.0 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert: **88.000,-- €**

Grundbuch von Brunsen Blatt 244

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
1	Brunsen	1	28/4	Gebäude- und Freifläche, Am Schmiedebrink 10	335

Gebäude: - zweigeschossiges Einfamilienhaus,
teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- zwei Garagen

Wohn-/Nutzfläche - Wohnhaus:
- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

- EG: 4 Zimmer, Küche, Bad, 3 Flure, Terrasse
- OG: 5 Zimmer, Bad, 2 Flure, WC, Balkon
Abstellraum

Gesamtwohn-/nutzfläche
(ohne Terrasse/Balkon)

ca. 291,58 m²

- KG: Heizung/Kellerraum

Namen der Mieter/Nutzer:

leerstehend

Hinweis: Die Garagen und einige Nebenräume konnten nur von außen in Augenschein genommen werden.

2.0 Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen

2.1 Veranlassung

Das Amtsgericht Einbeck, vertreten durch den Rechtspfleger Herrn Schinkewitz, beauftragte mit Schreiben vom 01.04.2025, die Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert das im Grundbuch von Brunsen Blatt 244 eingetragene Grundstück

**lfd. Nr. 1: Mit einem Einfamilienhaus und
zwei Garagen bebautes Grundstück
Am Schmiedebrink 10
37574 Einbeck – Brunsen**

zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.2 Einsichtnahme

Im Vorfeld des Ortstermins erfolgte Anforderung.

- Liegenschaftskarten – Katasteramt Göttingen
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise – Katasteramt Göttingen
- Bodenrichtwertkarte – Gutachterausschuss Northeim
- Baulastenverzeichnis – Bauamt Stadt Einbeck
- Altlastenkataster – Fachbereich 44 Landkreis Northeim
- Denkmalverzeichnis – <https://denkmalatlas.niedersachsen.de>

Am 14.04.2025 erfolgte Einsichtnahme.

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

2.3 Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis

Eigentümer:	xxxxxxxxxx
Grundbuchamt:	Amtsgericht Einbeck
Grundbuch:	Brunsen Blatt 244
lfd. Nr.:	lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Brunsen

Flur: 1
Flurstück: 28/4 335 m²

2.4 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten

Abteilung II: Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II unberücksichtigt.

Baulasten: Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
▶ siehe Anlage 8.21

2.5 Ortstermin

Mit Schreiben vom 08.04.2025 wurden die Parteien über den Ortstermin informiert.

Die Schuldnerin warf im Vorfeld des Ortstermins den Schlüssel zu dem Bewertungsobjekt in den Briefkasten des Unterzeichners.

Der Ortstermin fand am 23.04.2025 statt.

Teilnehmer: der SV

Hinweis: Die Garagen und einige Nebenräume konnten nur von außen in Augenschein genommen werden.

2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Mieter bzw. Pächter sind nicht vorhanden.

- Feststellung der Verwalterin/des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

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

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

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

Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Augenscheinlich konnten keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.

- Liegt ein Energieausweis vor?

Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.

- Steht das Objekt unter Denkmalschutz?

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

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

Mit Schreiben vom 11.04.2025 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind.

► siehe Anlage 8.22

Baulasten: Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
 ► siehe Anlage 8.21

2.7 Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- siehe 2.2
- örtliches Grobaufmaß beim Ortstermin durchgeführt
- Bauzeichnungen aus der Bauakte
- Grundstücksmarktdaten 2025

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ – BauGB
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung – BauNVO
- u.a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Ortslage

- Ortsbeschreibung:
- Brunsen (ca. 250 Einwohner)
 - Stadt Einbeck
 - Landkreis Northeim
 - Bundesland Niedersachsen
- Verkehrslage:
- Bundesstraße 64
 - ca. 7 km nördlich von Einbeck
- Infrastruktur:
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Brunsen nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Einbeck.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Grundstücks:
- ca. 250 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln
 - südlich vom Zentrum von Brunsen
 - Eckgrundstück
 - Grundstücksausrichtung in Nordwest – Südost Richtung
- Wohn- bzw. Geschäftslage:
- ungünstige Wohnlage
 - als Geschäftsgrundstück bedingt geeignet
- Bebauung:
- Art der baulichen Nutzung:
- zweigeschossiges Einfamilienhaus, teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
 - zwei Garagen
- Maß der baulichen Nutzung: nicht vorgegeben
- Nachbarbebauung: Wohnbebauung
- Baugrund: vermutlich normale Gründungsverhältnisse
- Grundstücksnutzungen:
- gepflasterte Hauszuwegung
 - gepflasterte Garagenzufahrten
 - gepflasterte Terrasse
 - Frei-/Gartenfläche im Süden

Topographische Grundstückslage:	nach Südosten ansteigendes Grundstück
Zuschnitt:	- mehrwinkelig - Grundstücksbreite bis ca. 18 m - Grundstückstiefe bis ca. 29 m
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse:	- geregelt - Grenzbebauung
Immissionen:	nicht bekannt
Altlasten:	Mit Schreiben vom 11.04.2025 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind.

► siehe Anlage 8.21

Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
------------	---

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Anliegerstraßen
Straßenbau:	- geteerte Straße - Straßenbeleuchtung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§ 3 (4) ImmoWertV)
Anschlüsse Ver- und Entsorgungssysteme:	- Trinkwasser - Abwasserkanäle - Elektroenergie - Telefon - Erdgas
Abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei

3.4 Baurechtliche Ausweisung

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

3.5 Grundstücksqualität

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

Die Zuwegung/Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt von Norden. In diesem Bereich sind auf dem Grundstück eine gepflasterte Hauszuwegung und gepflasterte Garagenzufahrten angeordnet. Im Süden befindet sich eine kleine Frei-/Gartenfläche.

Die Lage des Grundstücks kann als ungünstige Wohnlage bezeichnet werden (grenzt dreiseitig an öffentliche Verkehrsflächen an). Als Geschäftsgrundstück ist das Grundstück bedingt geeignet.

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

4.0 Beschreibung des Bewertungsobjektes

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

4.1 Allgemeines

Art der Gebäude: - zweigeschossiges Einfamilienhaus,
teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- zwei Garagen

Nutzung: Wohnen (leerstehend)

Baujahr: Wohnhaus
Baujahr: ca. 1920
fiktives Baujahr: 1983

Garagen
Baujahr: 1965
fiktives Baujahr: 1975

Wohnhaus

Grundrisse: Standard

Raumhöhen: EG: ca. 2,64 m
OG: ca. 2,48 m

Belichtung: ausreichend

Wohnwert: mittel

Wohn-/Nutzfläche - Wohnhaus:

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

- EG: 4 Zimmer, Küche, Bad, 3 Flure, Terrasse
- OG: 5 Zimmer, Bad, 2 Flure, WC, Balkon
Abstellraum

Gesamtwohn-/nutzfläche

(ohne Terrasse/Balkon)

ca. 291,58 m²

- KG: Heizung/Kellerraum

GEG

Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.

4.2 Konstruktion und Ausbau

Bei den Garagen handelt es sich um zwei Massivgebäude mit Pultdach und Wellplatteneindeckung.

Wohnhaus

Rohbau

Gründung:	Betonfundamente
Konstruktion:	Massivbau, Fachwerkkonstruktion
Außenwände:	Mauerwerk, Fachwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk
Decken:	Holzbalkendecken, Massivdecken
Dach:	Satteldach, Flachdach
Dachaufbauten:	keine
Dacheindeckung:	Betondachstein, Flachdachabdichtung
Dachentwässerung:	vorgehängte, halbrunde Rinnen, Fallrohre

Fassade

Sockel:	Putz
Wandflächen:	Behang, Putz

Ausbau

Wandflächen:	Tapete, Putz, Fliesen
Fußböden:	Fliesen, Laminat, Teppich, Estrich, PVC, Holzdielen
Deckenoberflächen:	Vertäfelung, Rohfaser, Putz, Spanplatten, Beton
Fenster:	- Kunststofffenster – isolierverglast - Glasbausteine - Rollläden
Türen:	Außen: Kunststofftüren mit Glasausschnitten, Holztür mit Glasausschnitt, Metalltüren Innen: furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, Massivholztüren, z. T. Glasausschnitte
Treppen:	Außen: Massivtreppe Innen: Massivtreppe, geschlossene Holz- treppen
Besondere Einbauten:	keine

Gebäudetechnik

Heizung:	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper, Handtuchradiator
Warmwasser:	zentral

Sanitäranlagen:	EG – Bad:	WC, Waschbecken, Dusche Sanitärobjekte in Weiß Wände und Boden gefliest
	OG - WC:	WC, Waschbecken Sanitärobjekte in Beige Wände gefliest/geputzt, Boden gefliest
	OG - Bad:	WC, Waschbecken, Dusche Sanitärobjekte in Weiß Wände gefliest/geputzt, Boden gefliest
		Sanitärobjekte in Standardausführung
Elektroanlage:		Standardausführung
Besondere Einbauten:		keine

4.3 Gebäudestandard

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

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

Aufgrund der vorgefundenen Bauausführungen liegen die Gebäude in nachfolgenden Standardstufen (Wohnhaus - siehe Anlage 8.6 – 8.7).

Wohnhaus:	Standardstufe 1 – 4
Garagen:	Standardstufe 3 – 4

4.4 Schäden und Mängel

Wohnhaus

In Teilbereichen liegt ein Instandhaltungsstau an Decken, Wänden, Böden und Türen vor. Dachschrägen im Dachgeschoss sind fachgerecht zu bekleiden. Fertigstellungsarbeiten sind im größeren Umfang durchzuführen. Das Dachgeschoss ist zu entrümpeln. Die Heizung ist zu überarbeiten.

Die Dachflächen, die Regenentwässerungen, die Traufen, die Ortgänge und der Balkon sind zu überarbeiten. Das Balkongeländer, die Balkon- und die Terrassenüberdachung benötigen einen Erneuerungsanstrich.

Garagen

Außen sind Putz- und Malerarbeiten durchzuführen. Die Dachfläche ist zu überarbeiten.

Eine Auflistung der festgestellten Mängel mit Kostenschätzung zur Beseitigung dieser Mängel ist in Anlage 8.8 – 8.9 zu finden.

4.5 Einschätzung des baulichen Zustandes

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

Nach Beseitigung der unter 4.4 aufgeführten Schäden und Mängel befinden sich die Gebäude in einem, ihrem fiktiven Alter entsprechendem, normalen Zustand.

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

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

4.6 Restnutzungsdauer

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wird mit 70 Jahren für das Wohnhaus und mit 60 Jahren für die Garagen (siehe Grundstücksmarktdaten 2025 und Anlage 1 ImmoWertV) angegeben.

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

Das Wohnhaus wurde ca. 1920 errichtet. In den vergangenen Jahrzehnten/ Jahren wurden augenscheinlich Umbauten und Modernisierungen durchgeführt, die zu einer fiktiven Verjüngung führen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich entsprechend des vorgefundenen Modernisierungsgrades für das Wohnhaus (siehe Anlage 8.5) eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Entsprechend der vorgefundenen baulichen Zustände wird für die Garagen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren in Ansatz gebracht.

4.7 Bauliche Außenanlagen

Einfriedungen: Mauersockel, Verglasung

Bodenbefestigungen: Betonpflaster

Anpflanzungen: Rasen

Hausanschlüsse: Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telefon,
Erdgas

Gemäß Grundstücksmarktdaten 2025 werden für die baulichen Außenanlagen pauschal 4.000,-- € in Ansatz gebracht.

4.8 Baunebenkosten und Umsatzsteuer

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

5.0 Wertermittlung

5.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

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

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

Die errechneten Werte werden auf volle Zehnerwerte gerundet.

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

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

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

5.2 Bewertung des Grund und Bodens

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

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

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

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts wird mit

24,-- €/m²

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

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Dorfgebiet
Grundstücksfläche:	1.000 m ²

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

$$335 \text{ m}^2 \times 24,-- \text{ €/m}^2 \times 1,07/0,98 = \mathbf{8.780,-- \text{ €}}$$

5.3 Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1920
fiktives Baujahr:	1983
Restnutzungsdauer:	28 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre* ²
fiktives Alter des Gebäudes:	42 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2)	Gebäudeart 2.32 = 310,50 m ² Gebäudeart 2.33 = 80,26 m ²
Normalherstellungskosten 2010* ³ (Anlage 4 ImmoWertV – siehe Anlage 8.4 und 8.6 – 8.7)	
- Doppelhaushälfte - Gebäudeart 2.32 - EG, OG, nicht unterkellert, DG (nicht ausgebaut)	662,-- €/m ² BGF
- Doppelhaushälfte - Gebäudeart 2.33 - EG, OG, nicht unterkellert, Flachdach	842,-- €/m ² BGF
Regionalfaktor	1,0* ²
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	4.000,-- €
Baupreisindex:	
- 2010	70,80
- 2025 (letzter veröffentlichter Index 02/25)	132,60

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

Herstellungskosten 2010

Gebäudeart 2.32

310,50 m² Brutto-Grundfläche x 662,-- €/m² BGF 205.550,-- €

Gebäudeart 2.33

80,26 m² Brutto-Grundfläche x 842,-- €/m² BGF 67.580,-- €

273.130,-- €

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

- Balkon, Teilunterkellerung 10.000,-- €

283.130,-- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag

132,60/70,80 x 283.130,-- € 530.270,-- €

Regionalfaktor: 1,0

530.270,-- € x 1,0 530.270,-- €

Alterswertminderungsfaktor

(§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.4 und 8.5)

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

Restnutzungsdauer (RND): 28 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre

28 Jahre

70 Jahre = 0,4000

530.270,-- € x 0,4000 212.110,-- €

./. Zur Rundung ./. 110,-- €

**Gebäudesachwert – Wohnhaus
zum Bewertungsstichtag**

212.000,-- €

Garagen

Baujahr:	1965
fiktives Baujahr:	1975
Restnutzungsdauer:	10 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre* ²
fiktives Alter des Gebäudes:	50 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2)	40,42 m ²
Normalherstellungskosten 2010* ³ , SW-RL (Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) – ImmoWertV) - Einzelgaragen/Mehrfachgaragen - Gebäudeart 12 (14.1) - Standardstufe 3 – 4	400,-- €/m ² BGF
Regionalfaktor	1,0* ²
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	in Wohnhaus enthalten
Baupreisindex: (Nichtwohngebäude)	
- 2010	70,40
- 2025 (letzter veröffentlichter Index 02/25)	133,60

* siehe Ziffer 4.6

*² Grundstücksmarktdaten 2025

*³ einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Herstellungskosten 2010 40,42 m ² Brutto-Grundfläche x 400,-- €/m ² BGF	16.170,-- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag 133,60/70,40 x 16.170,-- €	30.690,-- €
Regionalfaktor: 1,0 30.690,-- € x 1,0	30.690,-- €
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.4)	
$\text{AWMF} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$	
Restnutzungsdauer (RND): 10 Jahre Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 Jahre	
$\frac{10 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} = 0,1667$	
30.690,-- € x 0,1667	5.120,-- €
./.. Zur Rundung	<u>./.. 120,-- €</u>
Gebäudesachwert – Garagen zum Bewertungsstichtag	5.000,-- €

Wertzusammenstellung

Bodenwert	8.780,-- €
Gebäudesachwert – Wohnhaus	212.000,-- €
Gebäudesachwert – Garagen	5.000,-- €
Bauliche Außenanlagen geschätzter Zeitwert	4.000,-- €
Sonstige Anlagen	<u>0,-- €</u>

Vorläufiger Sachwert zum Bewertungsstichtag **229.780,-- €**

5.4 Marktanpassung

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

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

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

Brunsen liegt im Landkreis Northeim in der Lageklasse NOM 05. Der Sachwertfaktor liegt bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 24,-- €/m², einer Standardstufe von 2,2, einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren, einer Wohnfläche von ca. 291,58 m² und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 229.780,-- € bei 0,71.

$$229.780,-- \text{ €} \times 0,71 = 163.140,-- \text{ €}$$

$$./.\text{ Zur Rundung} = \underline{\underline{140,-- \text{ €}}}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **163.000,-- €**

Hinweis: Die Abweichung des Bewertungsobjekts von herkömmlichen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken (ungünstige Grundstückslage – grenzt dreiseitig an öffentliche Verkehrsflächen an) ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form eines Abschlages zu berücksichtigen.

6.0 Verkehrswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beläuft sich auf 163.000,-- €. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind Bauschäden und Baumängel sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	163.000,-- €
./.. 25 % Abschlag (ungünstige Grundstückslage) und zur Rundung	41.000,-- €
./.. Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung (siehe Anlage 8.8 – 8.9)	<u>34.000,-- €</u>
	88.000,-- €

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

88.000,-- €

zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 23.04.2025.

Dassel, den 14.05.2025

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

7.0 Literaturverzeichnis

- /1/ Der Bausachverständige – Zeitschrift für Bauschäden, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit, Reguvis
- /2/ GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag
- /3/ Informationsdienst für Sachverständige – Der Immobilienbewerter, Reguvis
- /4/ Bobka
Spezialimmobilien von A bis Z, Reguvis, 4. Auflage 2023
- /5/ Fischer/Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis, 1. Auflage 2019
- /6/ Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis, 9. Auflage 2022
- /7/ Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis, 10. Auflage 2023
- /8/ Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- /9/ Metzger
Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, Haufe, 7. Auflage 2020
- /10/ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Auflage 2020
- /11/ Sommer/Kröll
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Wolters Kluwer, 6. Auflage 2022
- /12/ Statistisches Bundesamt
Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude, Februar 2025, destatis.de, 04.2025

Verwendete Abkürzungen

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

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

Brutto-Grundfläche (BGF) (Überschlägige Ermittlung)

<u>Gebäudeart 2.32</u>		EG, OG, nicht unterkellert, DG (nicht ausgebaut)		
EG	BGFa)	11,50 x 9,00	=	103,50 m ²
OG	BGFa)	11,50 x 9,00	=	103,50 m ²
DG	BGFa)	11,50 x 9,00	=	<u>103,50 m²</u>
				310,50 m²

<u>Gebäudeart 2.33</u>		EG, OG, Flachdach			
EG	BGFa)	2,50 x 9,00	=	22,50 m ²	
		3,75 x 4,70	=	<u>17,63 m²</u>	
				=	40,13 m ²
OG	BGFa)	2,50 x 9,00	=	22,50 m ²	
		3,75 x 4,70	=	<u>17,63 m²</u>	
				=	<u>40,13 m²</u>
					80,26 m²

Garagen - Gebäudeart 12 (14.1)

BGFa)	6,20 x 3,50	=	21,70 m ²		
	6,24 x 3,00	=	<u>18,72 m²</u>		
				=	40,42 m²

Sachwertverfahren

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

Herstellungskosten

Nach § 36 (2) ImmoWertV. „Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.“

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

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		8

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

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

Baujahr ca. 1920
Gebäudealter > 70 Jahre
Modernisierungsgrad 8 Punkte

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{70} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

$$\text{RND} = 0,5000 \times \frac{70^2}{70} - 1,1000 \times 70 + 1,0000 \times 70 = 28 \text{ Jahre}$$

Standardeinstufung

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

Wohnhaus

Gebäudeart: 2.32 Doppelhäuser- und Reihenendhäuser

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert,
Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe

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

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.32	580 €/m ² BGF	645 €/m ² BGF	745 €/m ² BGF	895 €/m ² BGF	1.120 €/m ² BGF	
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	--

Außenwände	0,5 x 23 % x 580 €/m ² BGF = 67 €/m ² BGF 0,5 x 23 % x 645 €/m ² BGF = 74 €/m ² BGF	141 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 645 €/m ² BGF	97 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 645 €/m ² BGF = 35 €/m ² BGF 0,5 x 11 % x 745 €/m ² BGF = 41 €/m ² BGF	76 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 580 €/m ² BGF = 32 €/m ² BGF 0,5 x 11 % x 645 €/m ² BGF = 35 €/m ² BGF	67 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 645 €/m ² BGF	71 €/m ² BGF
Fußböden	0,1 x 5 % x 580 €/m ² BGF = 3 €/m ² BGF 0,6 x 5 % x 645 €/m ² BGF = 19 €/m ² BGF 0,3 x 5 % x 745 €/m ² BGF = 11 €/m ² BGF	33 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 645 €/m ² BGF = 29 €/m ² BGF 0,5 x 9 % x 895 €/m ² BGF = 40 €/m ² BGF	69 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 745 €/m ² BGF	67 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 645 €/m ² BGF = 19 €/m ² BGF 0,5 x 6 % x 745 €/m ² BGF = 22 €/m ² BGF	41 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	662 €/m ² BGF

Standardeinstufung

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

Wohnhaus

Gebäudeart: 2.33 Doppelhäuser- und Reihenendhäuser

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert,
Flachdach

Standardstufe

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

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.33	735 €/m ² BGF	820 €/m ² BGF	940 €/m ² BGF	1.135 €/m ² BGF	1.415 €/m ² BGF	

Außenwände	0,5 x 23 % x 735 €/m ² BGF = 84 €/m ² BGF 0,5 x 23 % x 820 €/m ² BGF = 94 €/m ² BGF	178 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 820 €/m ² BGF	123 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 820 €/m ² BGF = 45 €/m ² BGF 0,5 x 11 % x 940 €/m ² BGF = 52 €/m ² BGF	97 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 735 €/m ² BGF = 40 €/m ² BGF 0,5 x 11 % x 820 €/m ² BGF = 45 €/m ² BGF	85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 820 €/m ² BGF	90 €/m ² BGF
Fußböden	0,1 x 5 % x 735 €/m ² BGF = 4 €/m ² BGF 0,6 x 5 % x 820 €/m ² BGF = 25 €/m ² BGF 0,3 x 5 % x 940 €/m ² BGF = 14 €/m ² BGF	43 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9 % x 820 €/m ² BGF = 37 €/m ² BGF 0,5 x 9 % x 1.135 €/m ² BGF = 51 €/m ² BGF	88 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 940 €/m ² BGF	85 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 820 €/m ² BGF = 25 €/m ² BGF 0,5 x 6 % x 940 €/m ² BGF = 28 €/m ² BGF	53 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	842 €/m ² BGF

Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung

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

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

Die Kostenschätzung erfolgt Gewerke-/Bauteil-/Bereichsweise.

Wohnhaus

Innenbereiche:

Beseitigen des in Teilbereichen vorliegenden Instandhaltungsstaus an Decken, Wänden, Böden und Türen; Dachschrägen im DG fachgerecht bekleiden; Dachgeschoss entrümpeln; Heizung überarbeiten

geschätzt rd. 25.000,-- €

Außenbereiche:

Dachflächen, Regenentwässerungen, Traufen, Ortgänge und Balkon überarbeiten; Erneuerungsanstrich Balkongeländer, Balkon- und Terrassenüberdachung

geschätzt rd. 8.000,-- €

33.000,-- €

Garagen

Putz- und Malerarbeiten durchführen; Dachfläche überarbeiten

geschätzt rd. 1.000,-- €

Zusammenstellung:

Wohnhaus	33.000,-- €
Garagen	<u>1.000,-- €</u>
	34.000,-- €

Werteinfluss

Marktkorrekturfaktor = 1,00

Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung
bzw. Instandhaltung 34.000,-- € x 1,00 34.000,-- €

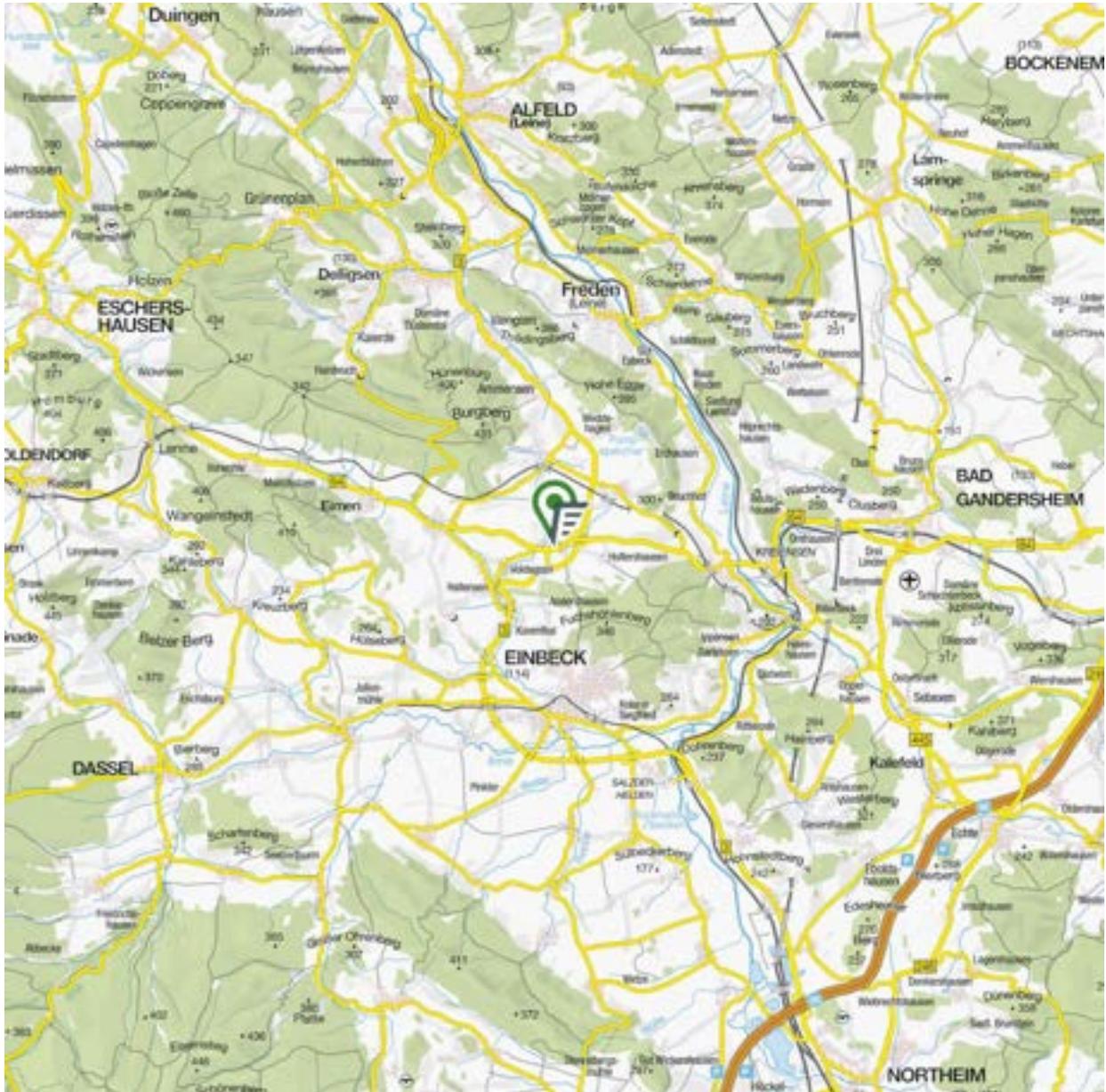
Hinweis:

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

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

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

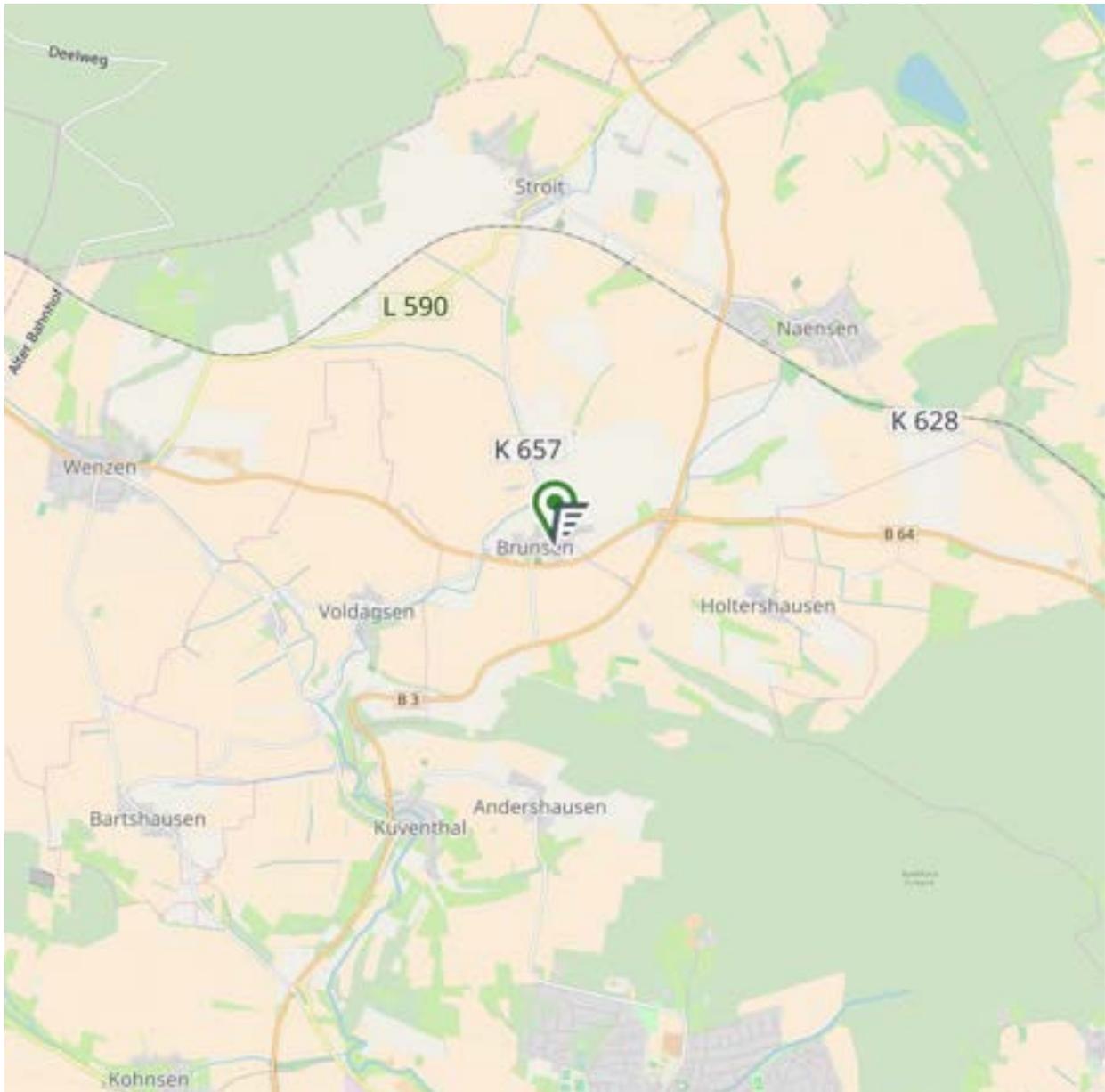
37574 Einbeck – Brunsen, Am Schmiedebrink 10



Übersichtskarte

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

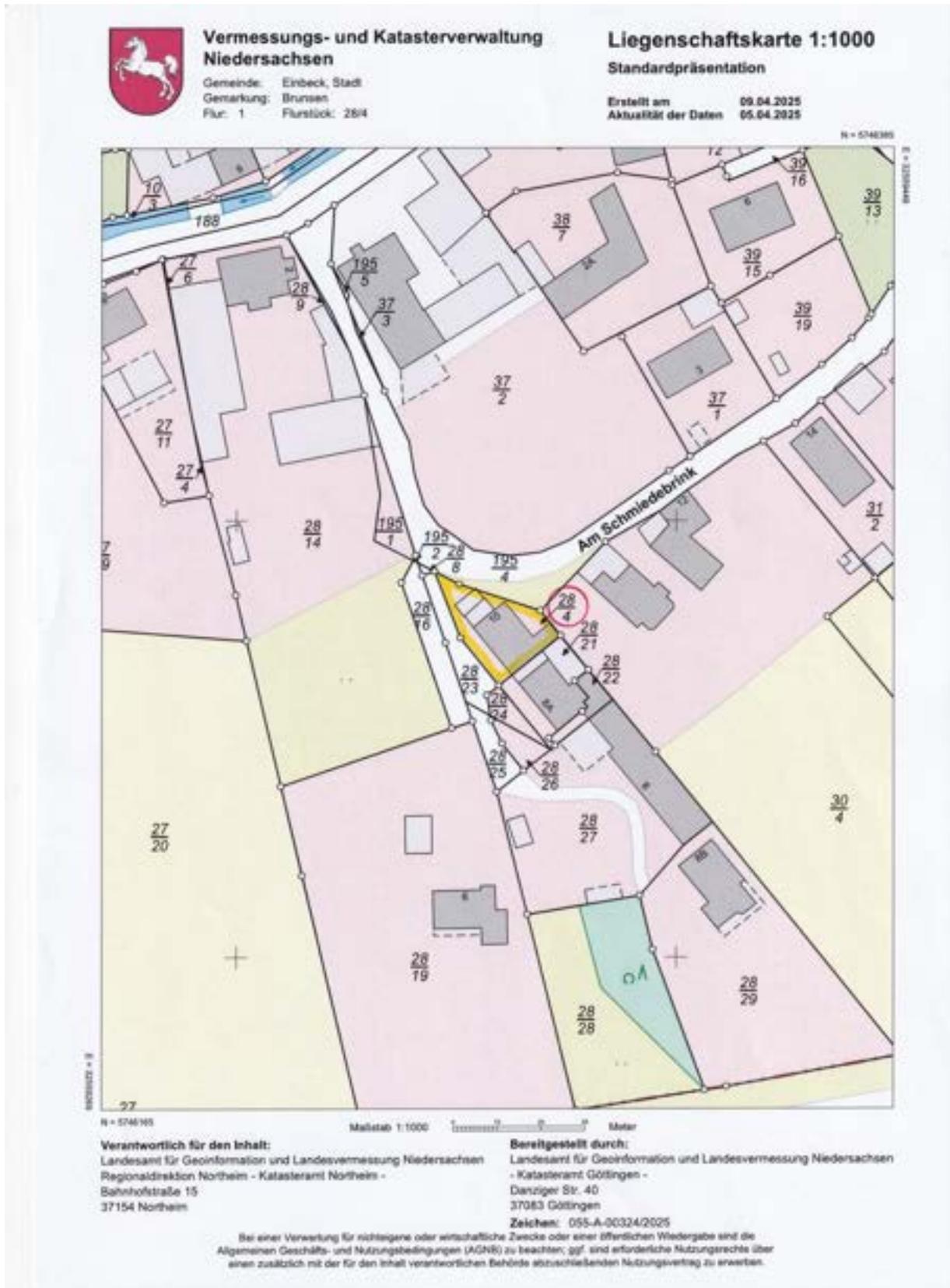
37574 Einbeck – Brunsen, Am Schmiedebrink 10



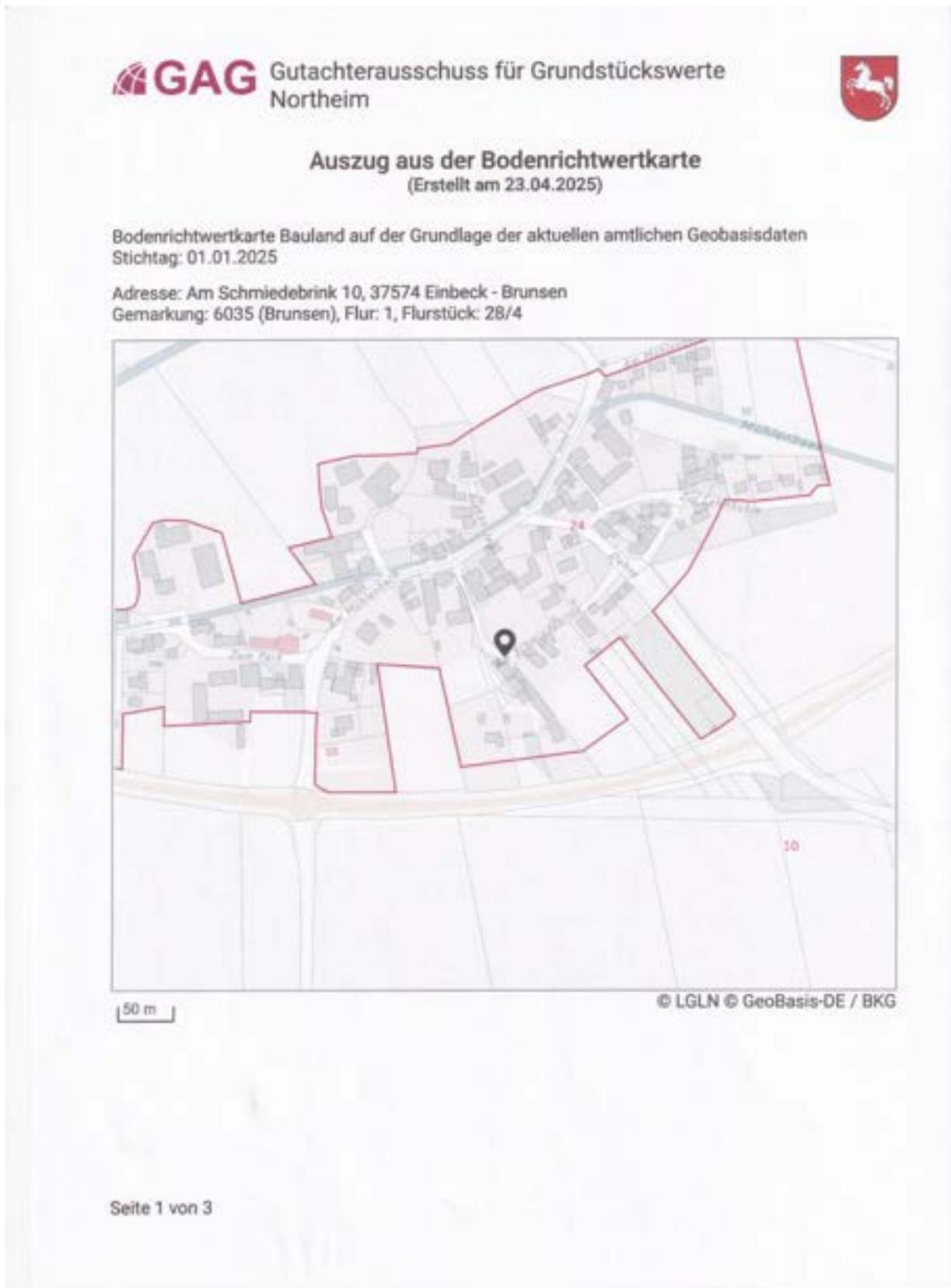
Regionalkarte

Datenquellen: 1:50.000 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

ANLAGE 8.12 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



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





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05903154
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 24 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Dorfgebiet
Grundstücksfläche: 1.000 m²
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0590111_Mflac.pdf
Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=51.86413&lng=9.86205&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.86413&lng=9.86205&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücks- und
Eigentumsnachweis

Standardpräsentation
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 09.04.2025
Aktualität der Daten: 05.04.2025

Flurstück 28/4, Flur 1, Gemarkung Brunsen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Einbeck, Stadt
Landkreis Northeim

Finanzamt: Goslar-Bad Gandersheim

Lage: Am Schmiedebrink 10

Fläche: 335 m²

Tatsächliche Nutzung: 335 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Einbeck
Grundbuchbezirk Brunsen
Grundbuchblatt 244
Laufende Nummer 0001

Eigentümer: 2



Seite 1 von 1

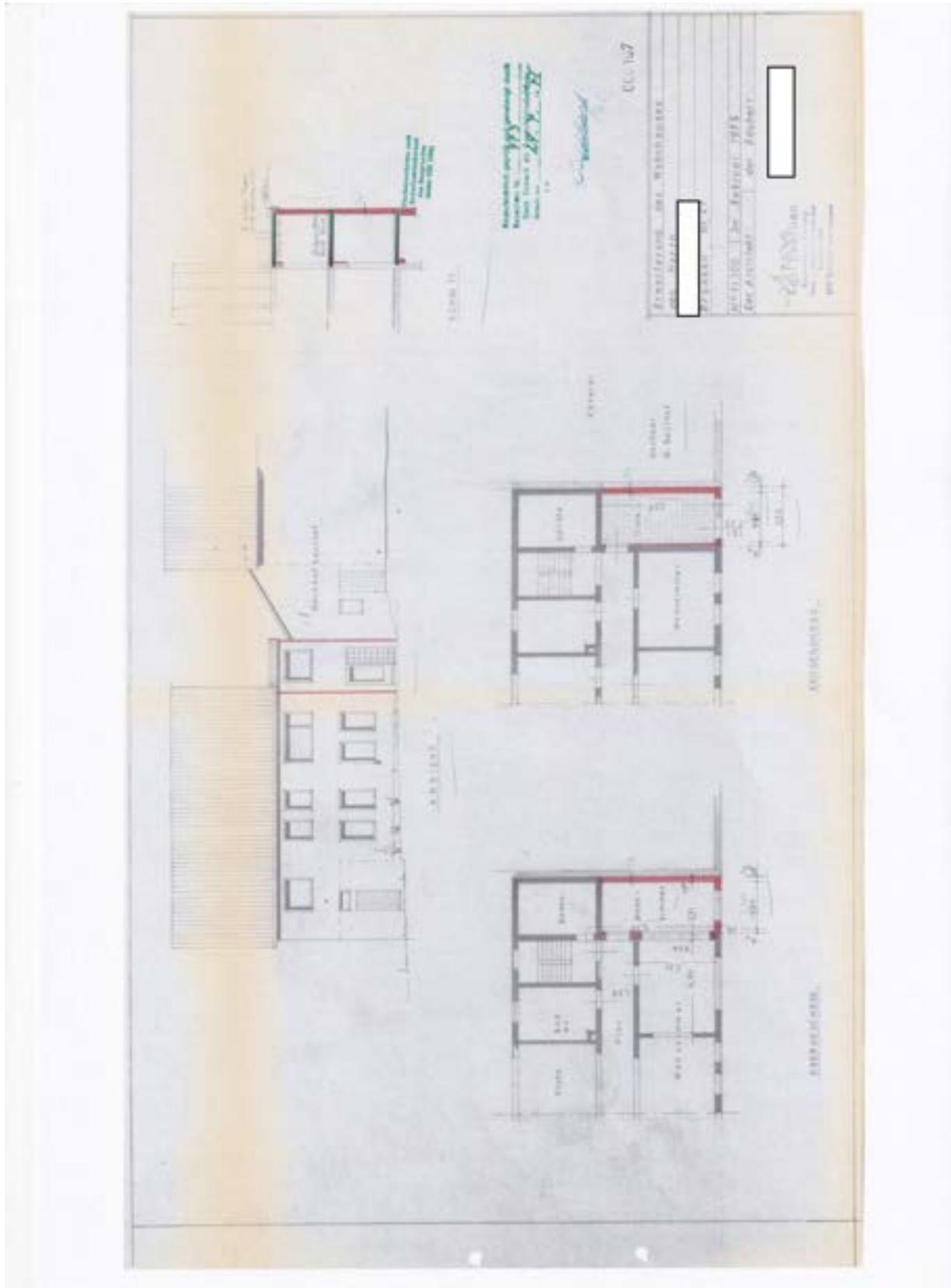
Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim -
Bahnhofstraße 15
37154 Northeim

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Göttingen -
Danziger Str. 40
37063 Göttingen

Zeichen: 055-A-00324/25

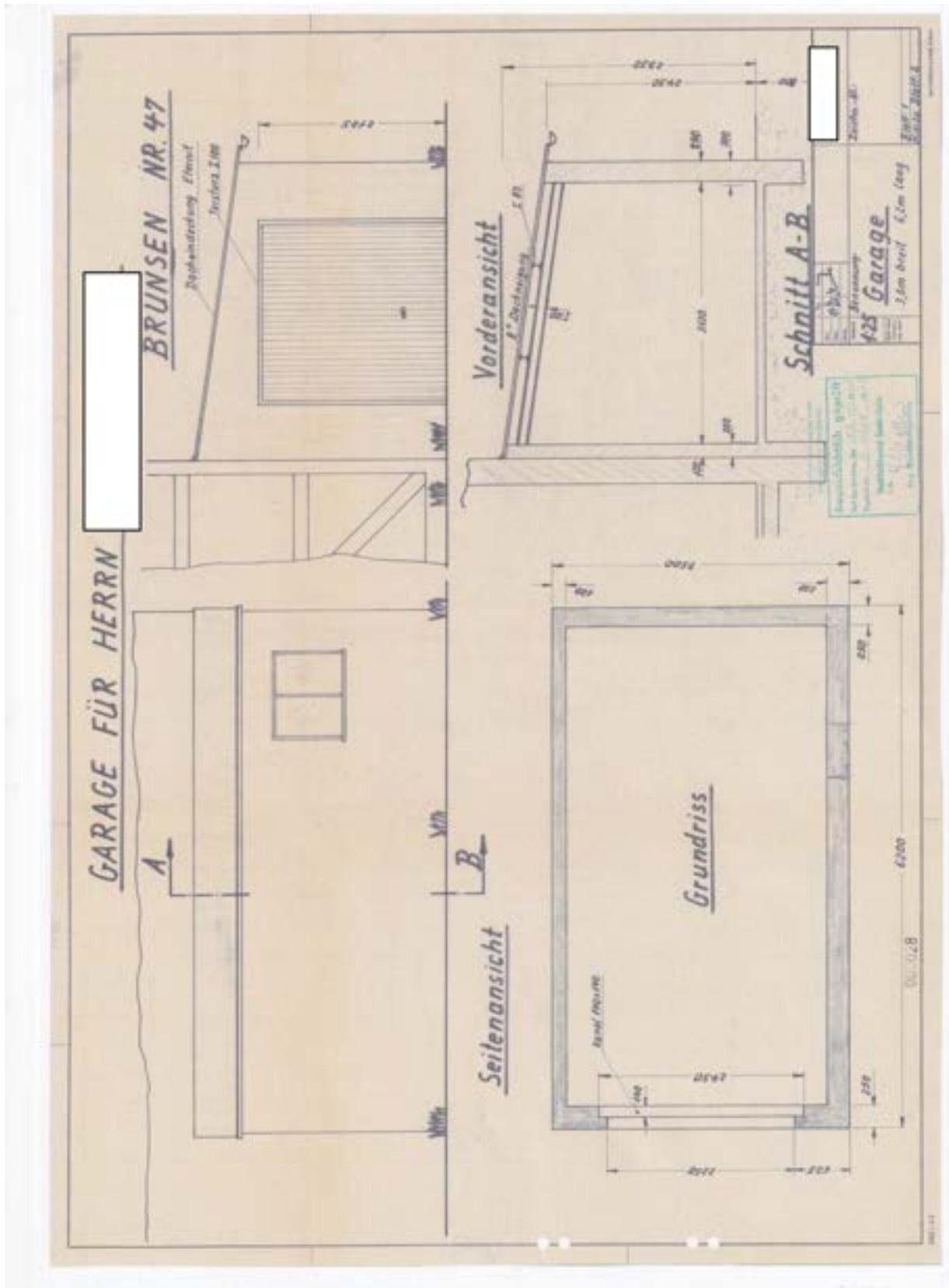
Bei einer Verwertung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden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

ANLAGE 8.16 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



ANLAGE 8.18 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck





<h1>Die Landrätin</h1>		
<p>Landkreis Northeim • Postfach 12 63 • 37143 Northeim</p>		
<p>per E-Mail Firma Thomas Ehling Dipl. Ing. Architekt Herrn Thomas Ehling Neustettiner Straße 3 37586 Dassel</p>		<p>Fachbereich 44 Regionalplanung und Umweltschutz Medenheimer Straße 6/8, 37154 Northeim Herr Pulvermüller Zimmer 137/Anbau Telefon 05551 708-184, Zentrale 708-0 Telefax 05551 708-223 E-Mail APulvermuller@landkreis-northeim.de Internet www.landkreis-northeim.de Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!</p>
<p>Datum und Zeichen Ihres Schreibens 08.04.2025</p>	<p>Mein Zeichen 44-AB-1272/25</p>	<p>Datum 11.04.2025</p>
<p>Auskunft gemäß § 3 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster, Brunsen</p>		
<p>Sehr geehrter Herr Ehling,</p>		
<p>für die Liegenschaft Einbeck, Am Schmiedebrink 10</p>		
<p>Gemarkung Brunsen</p>	<p>Flur 1</p>	<p>Flurstück 28/4</p>
<p>sind in dem Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten des Landkreises Northeim (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden.</p>		
<p>Die Auskunft wird gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 Nds. NUIG¹ erteilt und ist kostenpflichtig.</p>		
<p>Die Gebühr in Höhe von 36,50 € ergibt sich aus der untenstehenden Gebührenberechnung. Bitte überweisen Sie diesen Betrag unter Angabe des Verwendungszwecks</p>		
<p>FAD 1022706, Az. 44-AB-1272/25</p>		
<p>innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf eines der Konten der Kreiskasse Northeim.</p>		
<p>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</p>		
<p><u>Konten der Kreiskasse Northeim</u></p>		
<p>Kreis-Sparkasse Northeim</p>	<p>- IBAN: DE85 2625 0001 0000 0238 46</p>	
<p>Sparkasse Einbeck</p>	<p>- IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28</p>	
<p>NordLB</p>	<p>- IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 65</p>	
		

Bilddokumentation 9.1 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



Bild 1: Nordostansicht



Bild 2: Südwestansicht

Bilddokumentation 9.2 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



Bild 3: Westansicht



Bild 4: Nordwestansicht

Bilddokumentation 9.3 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



Bild 5: Flur im EG



Bild 6: Treppe

Bilddokumentation 9.4 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



Bild 7: Zimmer im EG



Bild 8: Küche im EG

Bilddokumentation 9.5 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



Bild 9: Bad im EG



Bild 10: Bad im EG

Bilddokumentation 9.6 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



Bild 11: Flur



Bild 12: Mangelhafte Elektrik

Bilddokumentation 9.7 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



Bild 13: Bad im OG



Bild 14: Bad im OG

Bilddokumentation 9.8 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



Bild 15: WC im OG



Bild 16: Balkon

Bilddokumentation 9.9 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



Bild 17: Zimmer im OG



Bild 18: Zimmer im OG

Bilddokumentation 9.10 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



Bild 19: Dachgeschoss



Bild 20: Dachgeschoss

Bilddokumentation 9.11 des Wertgutachtens WG25-2667G - 22 K 6/25 - Amtsgericht Einbeck



Bild 21: Heizung



Bild 22: Speicher



Bild 23: Kellertreppe



Bild 24: Nebenraum