

# GUTACHTEN

## Verkehrswert / Marktwert

des mit einem **Wohnhaus und Nebengebäuden** bebauten Grundstücks

**Billerbecker Str. 31, in 37574 Einbeck, Kreiensen**



zum **Wertermittlungsstichtag 15.08.2023**

**Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 1.800 EUR**

erstellt durch:

**Dipl.-Ing. Michael Bretschneider**

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

**erstellt am: 17. Mai 2024**

Ausfertigung: 1 von

4



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

## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen .....	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	5
3 Grundlagen der Wertermittlung .....	7
3.1 Ortstermin und Besichtigung .....	7
3.2 Bebauung und Grundlagen .....	7
3.3 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung.....	7
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen .....	8
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	8
4.2 Baulasten.....	9
4.3 Altlasten .....	9
4.4 Erschließungszustand .....	9
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt .....	11
5 Lagebeschreibung .....	12
5.1 Makrolage.....	12
5.2 Demografie .....	13
5.3 Mikrolage .....	13
5.4 Straßenbeschreibung .....	13
5.5 Verkehrsanbindungen .....	14
5.6 Lagequalität .....	14
6 Grundstücksbeschreibung .....	15
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie.....	15
6.2 Baugrundbeschaffenheit.....	16
6.3 Erschließung / Medien.....	16
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	16
7.1 Denkmalschutz .....	16
7.2 Städtebauliche Ausweisung .....	16
7.3 Bebauungsplan.....	16
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung.....	16
8 Gebäudebeschreibung .....	17
8.1 Art der Bebauung, Flächen .....	18
8.2 Rohbau und Ausbau.....	23
8.3 Außenanlagen .....	25
8.4 Energieausweis .....	25
8.5 Baumängel und Bauschäden .....	26
8.6 Wirtschaftliche Beurteilung.....	26
8.7 Restnutzungsdauer .....	28
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	28
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	28
9.2 Wertermittlungsverfahren .....	29
9.3 Begründung und Wahl des Verfahrensansatzes.....	29
9.4 Feststellungen zum Objekt.....	30
10 Bodenwertermittlung.....	30

---

10.1 Grundlagen.....	30
10.2 Bodenrichtwerte .....	31
10.3 Bodenwertentwicklung .....	32
10.4 Anpassungen des Bodenwertes .....	32
10.5 Bodenwert des Grundstückes .....	32
11 Ertragswertermittlung.....	32
11.1 Grundlagen.....	32
11.2 Rohertrag / Sollmietniveau .....	33
11.3 Jahresrohertrag .....	34
11.4 Liegenschaftszinssatz .....	34
11.5 Bewirtschaftungskosten .....	35
11.6 Freilegung Hauptgebäude.....	35
11.7 Ertragswertberechnung .....	36
12 Verkehrswert.....	36
12.1 Ableitung des Verkehrswertes .....	36
12.2 Verkehrswert .....	36
Literaturverzeichnis .....	37
13 Anlagenverzeichnis.....	38

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

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

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

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

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

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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

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

## 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	Ein Eigentümer 19.02.2024 Einbeck Kreiensen		
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
3	3	304/2	1.725,00 m <sup>2</sup>

### Grundstückskennzahlen

Hauptfläche:	Nebenfläche 1: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup> + m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup> +	Nebenfläche 2: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 304/2	1.465 27,00	260 15,00	Ja	43.455 EUR
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten			1.725,00 m <sup>2</sup> 1.725,00 m <sup>2</sup>

### Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Hauptgebäude	1930	80 Jahre	0 Jahre	1.500,00 m <sup>3</sup> BRI
Nebengebäude I	1930	80 Jahre	25 Jahre	410,00 m <sup>3</sup> BRI
Nebengebäude II	1960	80 Jahre	25 Jahre	600,00 m <sup>3</sup> BRI
Garagengebäude	1960	60 Jahre	25 Jahre	300,00 m <sup>3</sup> BRI

### Verfahrenswerte

Bodenwert	43.455 EUR
Ertragswert	4.351 EUR

### Lasten

Wege-/Geh-/Fahrrecht	2.500 EUR
----------------------	-----------

### Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Ertragswert

1.800 EUR

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber  
Amtsgericht Einbeck  
Hullerser Straße 1  
37574 Einbeck

Auftragsdatum 08.06.2023

---

Geschäfts-Nr.	22 K 7/23
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Ein Zeitpunkt und **Wertermittlungstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, wurde durch den Auftraggeber nicht benannt. Stichtag ist daher der Tag des Ortstermins, der

**15. August 2023**

Der Wertermittlungstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

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

### 3 Grundlagen der Wertermittlung

#### 3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 15.08.2023  
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Datum:

- 15.08.2023 Anwesende:
- Nachbar Nutzer eines Nebengelasses (zeitweise anwesend)  
Gehört nicht zu den Verfahrensbeteiligten und war nicht geladen
- Herr Michael Bretschneider Sachverständiger

Zu dem Ortstermin ist rechtzeitig eingeladen worden. Von den Beteiligten war zum Ortstermin niemand anwesend. Der Nachbar war nicht über den Termin informiert.

Das Grundstück war zugänglich und konnte im Wesentlichen begangen und eingesehen werden. Die Gebäude konnten nur von außen in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen werden.

Die Besichtigung bezieht sich daher nur auf die äußeren, sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

Objektunterlagen standen zur Verfügung. Eine Bauakteneinsicht bei der Stadt Einbeck fand zu einem späteren Zeitpunkt statt. Zum Ortstermin stand ein Gutachten des Sachverständigen zu dem Objekt aus dem Jahr 2006 zur Verfügung.

#### 3.2 Bebauung und Grundlagen

Das Grundstück, in der Billerbecker Str. 31 ist mit einem ehemaligen Gaststättengebäude mit Pächterwohnung, zwei Nebengebäuden und einem Garagengebäude bebaut. Das Objekt gliedert sich in ein Hauptgebäude und zwei schmale, teilweise gegen die Gebäude des südlichen Nachbargrundstücks gebauten Nebengebäuden aus jeweils späteren Baujahren sowie einem Garagengebäude mit vier Garagen:

Hauptgebäude: zweigeschossig, voll unterkellert, vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss  
Zwischenbauteil: eingeschossig  
Nebengebäude I: zweigeschossig  
Nebengebäude II: zweigeschossig, vermutlich unterkellert  
Garagengebäude: eingeschossig, Flachdach, Teilbereich mit Pultdach

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

#### 3.3 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021 letzter Stand.

#### 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

##### 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 19.02.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
	391	3	Kreiensen	3	304/2	1.725,00

Gesamtfläche 1.725,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten: 1.725,00 m<sup>2</sup>**

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

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
391	3	3	304/2	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh/Fahrrecht, Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 303/29 Gemarkung Kreiensen, eingetragen im Grundbuch von Kreiensen Band 15 Blatt 298. Gemäß Bewilligung vom 9. Mai 1979 eingetragen am 03. August 1979.	Die Bewilligung hat nicht vorgelegen. Es wird hier davon ausgegangen, dass das Wegerecht im Bereich der vorhandenen Zufahrt zum Hof, seitlich des Wohnhauses verläuft. Insoweit bedeutet das Wegerecht für das Bewertungsgrundstück nur eine geringe Einschränkung.	2.500
391	7	3	304/2	Verfügungsbeschränkung Konkurs-/Insolvenz-	nicht wertbeeinflussend	

				/Zwangsversteigerungsvermerk, Die		
				Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (AG Einbeck - 22 K 7/23)		

**Abt. II - Lfd. Nr. 3 (Wege-/Geh-/Fahrrecht) 2.500 EUR** angesetzt mit 2.500 EUR

Betroffene Fläche (geschätzt): 45 m x 2,00 m = 90 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert: 27 €/m<sup>2</sup>

### Dritte Abteilung

Keine aktiven Eintragungen

#### Hinweis zu Abt. III:

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

### 4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Keine Baulasten

Baulastenauskunft vom:

29.06.2023

Auftragsgemäß wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck abgefragt. Demzufolge sind in der Gemarkung Kreiensen, Billerbecker Straße 31, Flur 3, Flurstück 304/2 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck eingetragen.

#### Hinweis:

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

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

### 4.3 Altlasten

Das Altlastenverzeichnis wurde auftragsgemäß beim Landkreis Northeim abgefragt. Demzufolge sind für die Liegenschaft keine Eintragungen im Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) vorzufinden.

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

### 4.4 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabensituation:

abgabenbeitragsfrei

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

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

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

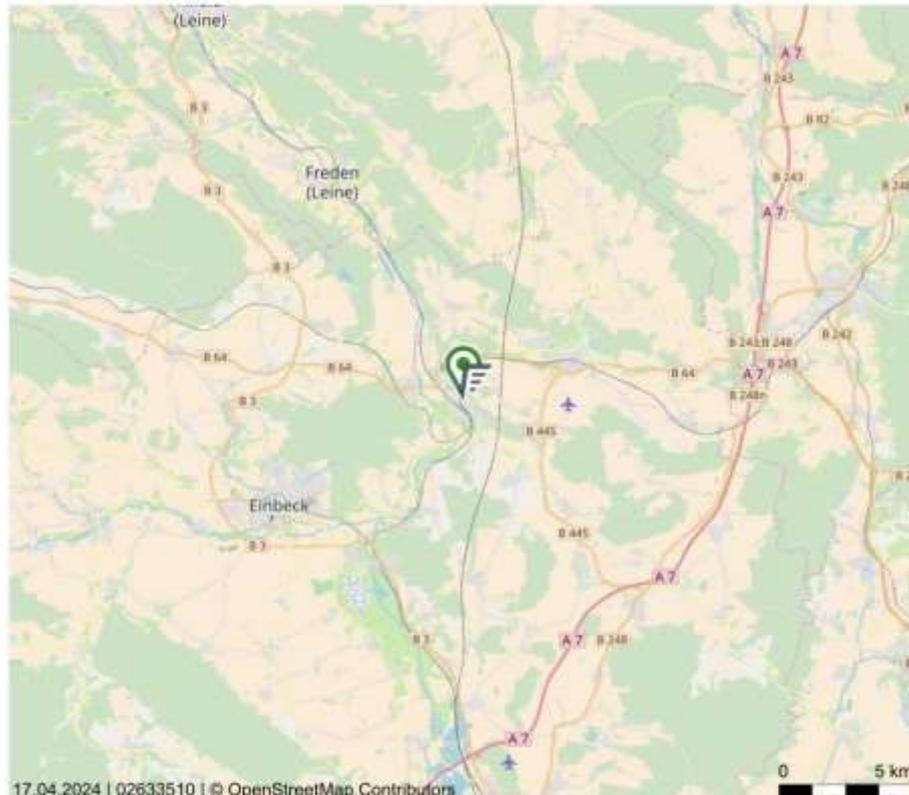
#### **4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt**

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

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Gandersheim Ost/Braunschweiger Straße (5,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kreiensen (0,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hildesheim (34,1 km)
Nächster Flughafen (km)	Höxter-Holzminden (40,8 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (60,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Gandersheim, Stadt (6,0 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.  
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnuffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

**Datenquelle**  
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Conault GmbH, Stand: 2023

Die Ortschaft Kreiensen ist die größte von insgesamt 46 Ortsteilen der Stadt Einbeck im Landkreis Northeim. Der Ortsteil Kreiensen zählt rund 2400 Einwohner.

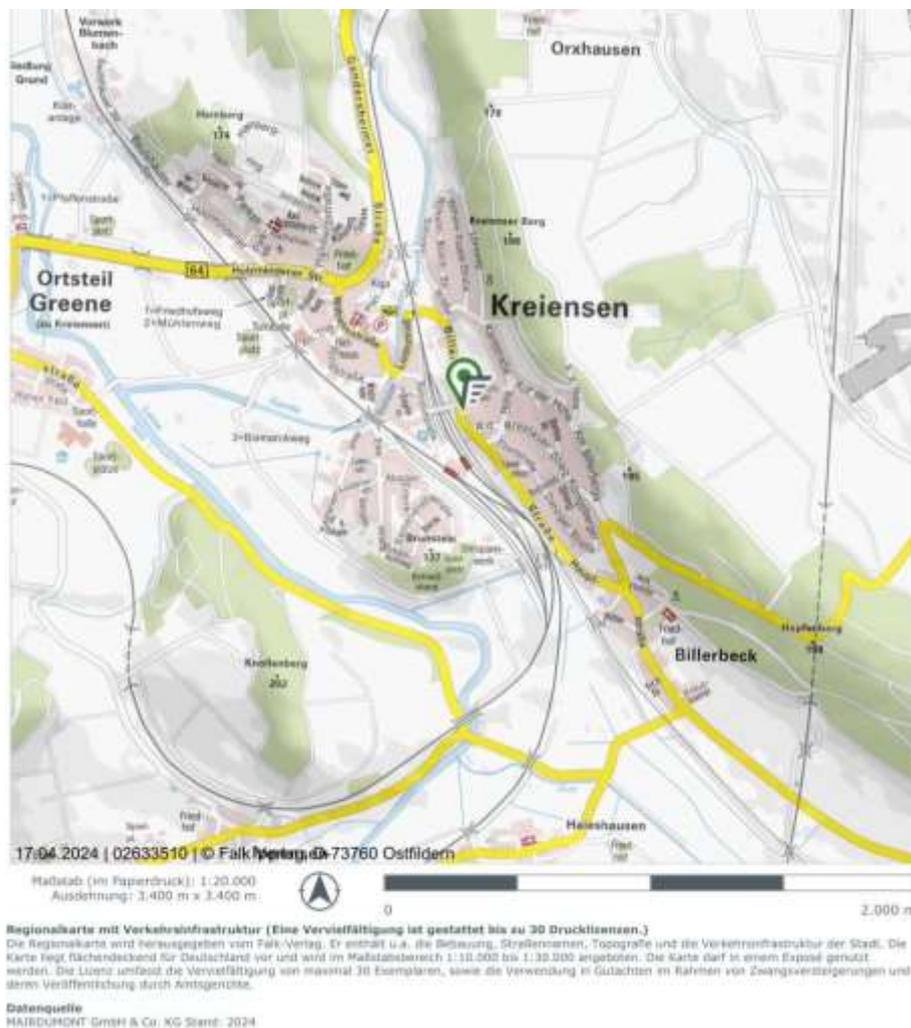
Kreiensen liegt im südlichen Niedersachsen, direkt an der B 64 zwischen Holzminden und Seesen, im Leinebergland und Harz- und Sollingvorland. Die Entfernung nach Einbeck im Südwesten beträgt ca. 6 km, nach Göttingen im Süden ca. 35 km und zur nördlich gelegenen Landeshauptstadt Hannover ca. 60 km (jeweils Luftlinie).

## 5.2 Demografie

Indikatoren	2016 Einbeck	2017 Einbeck	2018 Einbeck	2019 Einbeck	2020 Einbeck	2021 Einbeck
Bevölkerung (Anzahl)	31.076	30.925	30.826	30.689	30.449	30.420
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-3,0	-3,4	-3,7	-4,2	-4,9	-5,0
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	44,6	44,9	45,8	44,7	44,2	44,7
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	43,1	43,5	43,9	44,0	43,2	42,5
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	1,5	1,4	1,9	0,7	1,0	2,2
Durchschnittsalter (Jahre)	47,3	47,4	47,4	47,6	47,7	47,7

Aus „Wegweiser Kommune“ online

## 5.3 Mikrolage



Das Bewertungsobjekt liegt an der Hauptdurchfahrtsstraße (Kreisstraße), Luftlinie ca. 150 m vom Bahnhof und rund 500 m vom Ortskern entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden. Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs sind in Einbeck und Norheim vorhanden.

## 5.4 Straßenbeschreibung

Die Billerbecker Straße ist voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, es gibt beidseitig gepflasterte Gehwege, teils Grünstreifen. Es handelt sich um eine beidseitig befahrbare Kreisstraße, Durchgangsstraße. Parkmöglichkeiten bestehen im öffentlichen Raum nur eingeschränkt am Straßenrand.

## 5.5 Verkehrsanbindungen

Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Bad Gandersheim ca. 8,0 km
- Einbeck ca. 8,0 km
- Northeim ca. 17,0 km
- Göttingen Autobahnen ca. 36,0 km

- A 7 (AS Echte) ca. 9,0 km

Bundesstraßen

- B 3 ca. 6,6 km

Busse & Bahnen

- Bahnhof Kreiensen ca. 220,0 m
- ICE Bahnhof Göttingen ca. 35,0 km
- Bushaltestelle (Linie 263) ca. 50,0 m

Flughafen

- Flughafen Hannover ca. 69,0 km

## 5.6 Lagequalität

Wirtschaft - Dienstleistung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Handwerk und Handel</li> <li>- ländliche Struktur</li> </ul>
Versorgung - Kindergarten	<p>im Ort</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundschule am Ort</li> <li>- Haupt- und Realschule im OT Greene (Luftlinie ca. 1,5 km)</li> <li>- Gymnasium in Bad Gandersheim und Einbeck vorhanden</li> <li>- Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort</li> <li>- Geschäfte des täglichen,- mittel- und längerfristigen Bedarfs in Einbeck und Northeim</li> </ul>
Grenzsituation	Hauptgebäude teilweise freistehend, sonst einseitige Grenzbebauung aller Gebäude nach Süden.
Erreichbarkeit Direkt von Umgebungsbebauung	der Erschließungsstraße ausschließlich wohnbauliche Nutzung, Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser
Immissionen Es ist von	erhöhten Immissionen aufgrund von Durchgangsverkehr und Bahnhofsnähe auszugehen.
Unter dem Sammelbegriff	„Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.



Bewertungskala nach Punkten



ID 9f1da8a2 | Mehrfamilienhaus | Stichtag 22.05.2024 | Wohnmarktanalyse wurde erstellt vom HB INSTITUT

Standort

## 6 Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



---

Gestalt und Form:	lang und schmal, unregelmäßig geschnitten, nahezu rechteckig
topografische Grundstückslage:	geneigt, nach Osten ansteigend, Geländeversprung hinter der Garage
Höhenlage zur Straße:	niveaugleich, ins Grundstück steigend
Straßenlänge:	ca. 20 m
Grundstückstiefe:	ca. 99 m i. Mittel

## 6.2 Baugrundbeschaffenheit

Angaben zum Baugrund und zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird von ortsüblichen Baugrundverhältnissen ohne wesentlich wertrelevante Grundwassereinflüsse ausgegangen. Baugrunduntersuchungen waren nicht beauftragt und wurden nicht durchgeführt. Es wird ein für die vorhandenen Lasten ausreichend tragfähiger Baugrund unterstellt.

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

## 6.3 Erschließung / Medien

Anschlüsse, Versorgung:

- Schmutz- und Regenwasseranschluss
- Frischwasseranschluss
- Stromanschluss

## 7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 7.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: nach Auskunft der Denkmalsbehörde Stadt Einbeck liegt kein Denkmalschutz vor.

Natur- und Gewässerschutz wurde auf Grund der Lage nicht abgefragt.

### 7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: WA – allgemeines Wohngebiet

### 7.3 Bebauungsplan

Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

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

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

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

### *§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen*

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

## **8 Gebäudebeschreibung**

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

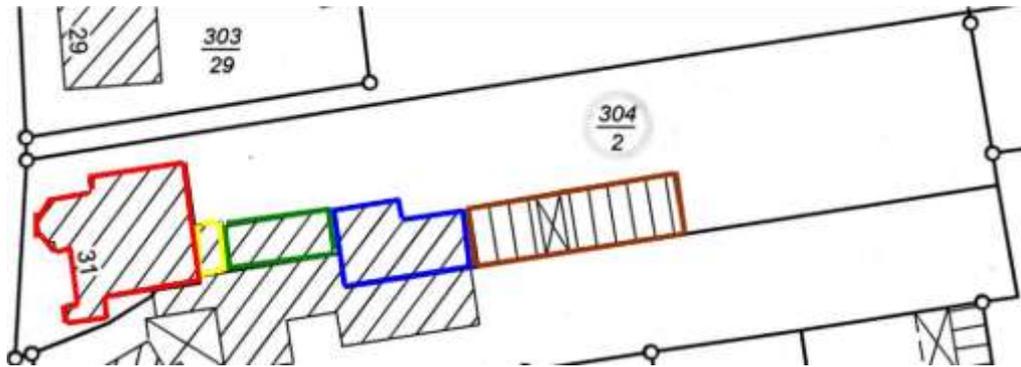
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, technischer Ausstattung und haustechnischen Einrichtungen wurde nicht geprüft. Für dieses Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Beschrieben werden nur die wesentlichen Ausstattungen und Merkmale, es können somit in Teilen Abweichungen vorhanden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

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

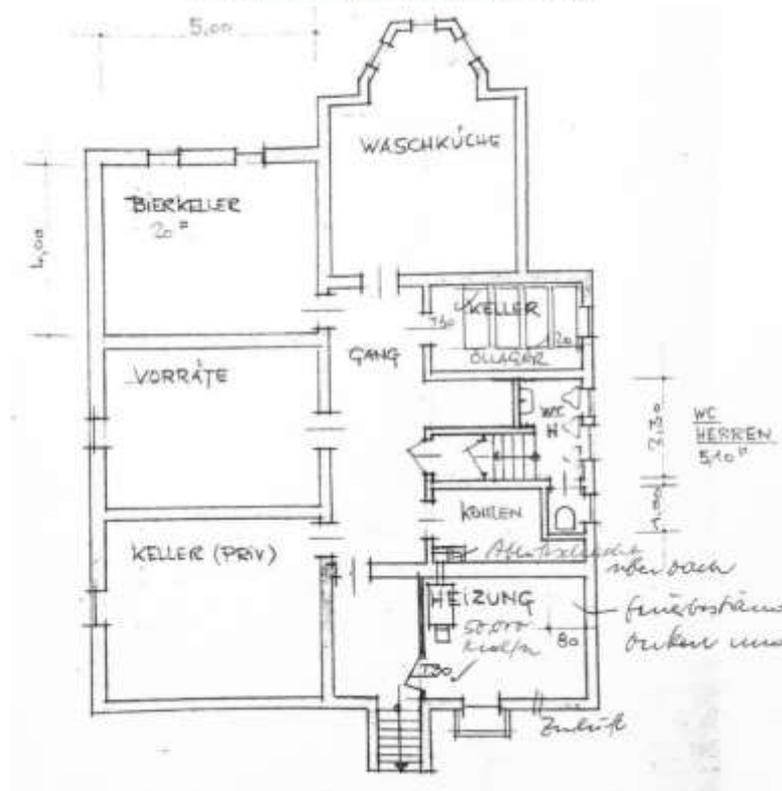
Die nachstehende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

Weitere Details können den beiliegenden Zeichnungsausschnitten und Fotos entnommen werden. Grundrisse haben nicht vorgelegen. Einzelheiten zu Lage und Form sind aus dem beiliegenden Kartenausschnitt aus der Liegenschaftskarte zu entnehmen.

### 8.1 Art der Bebauung, Flächen

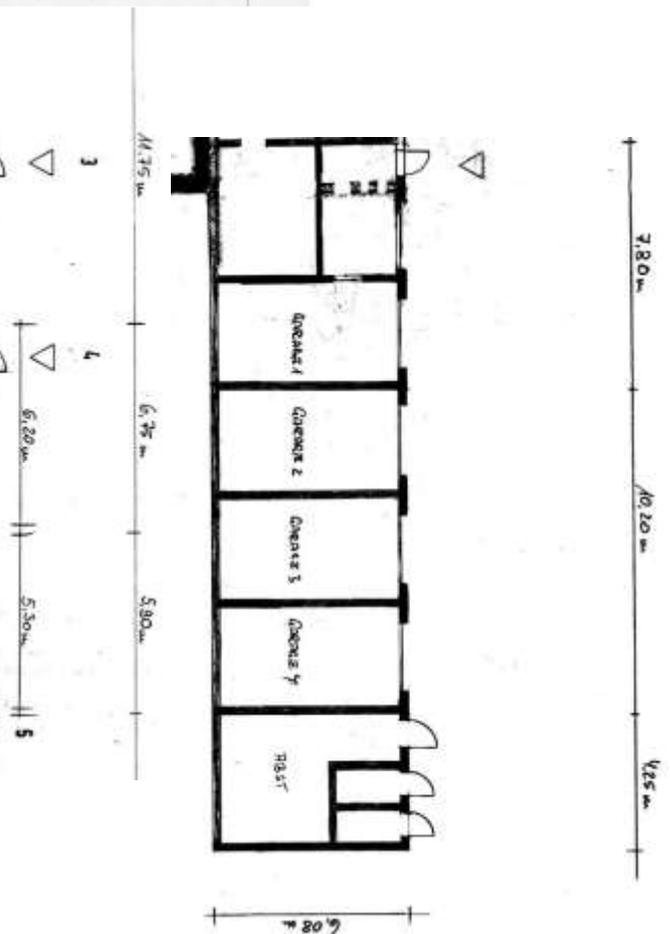
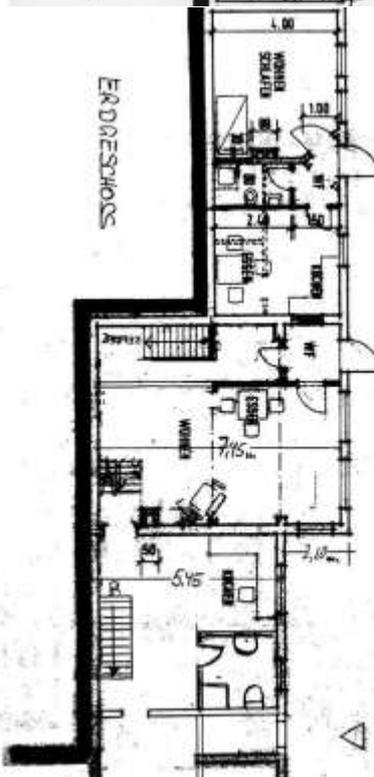
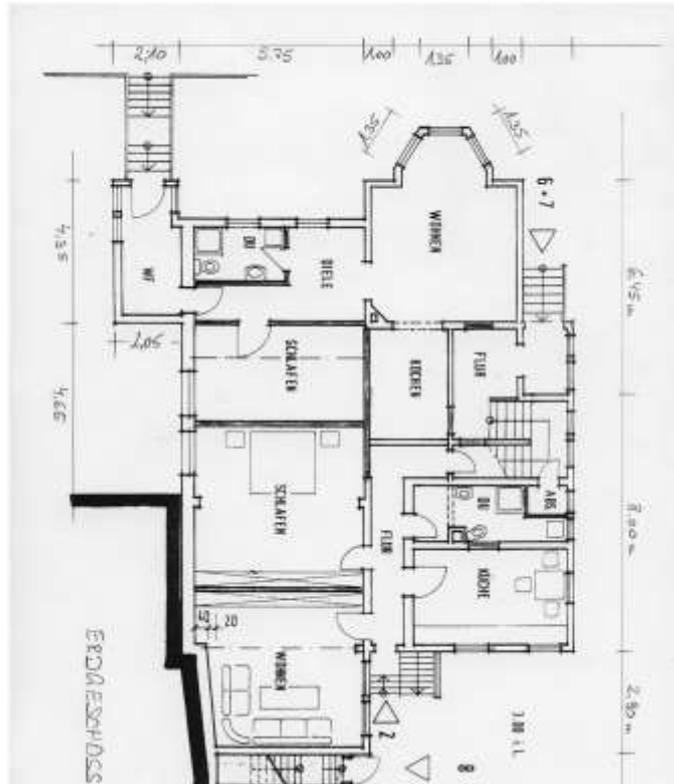


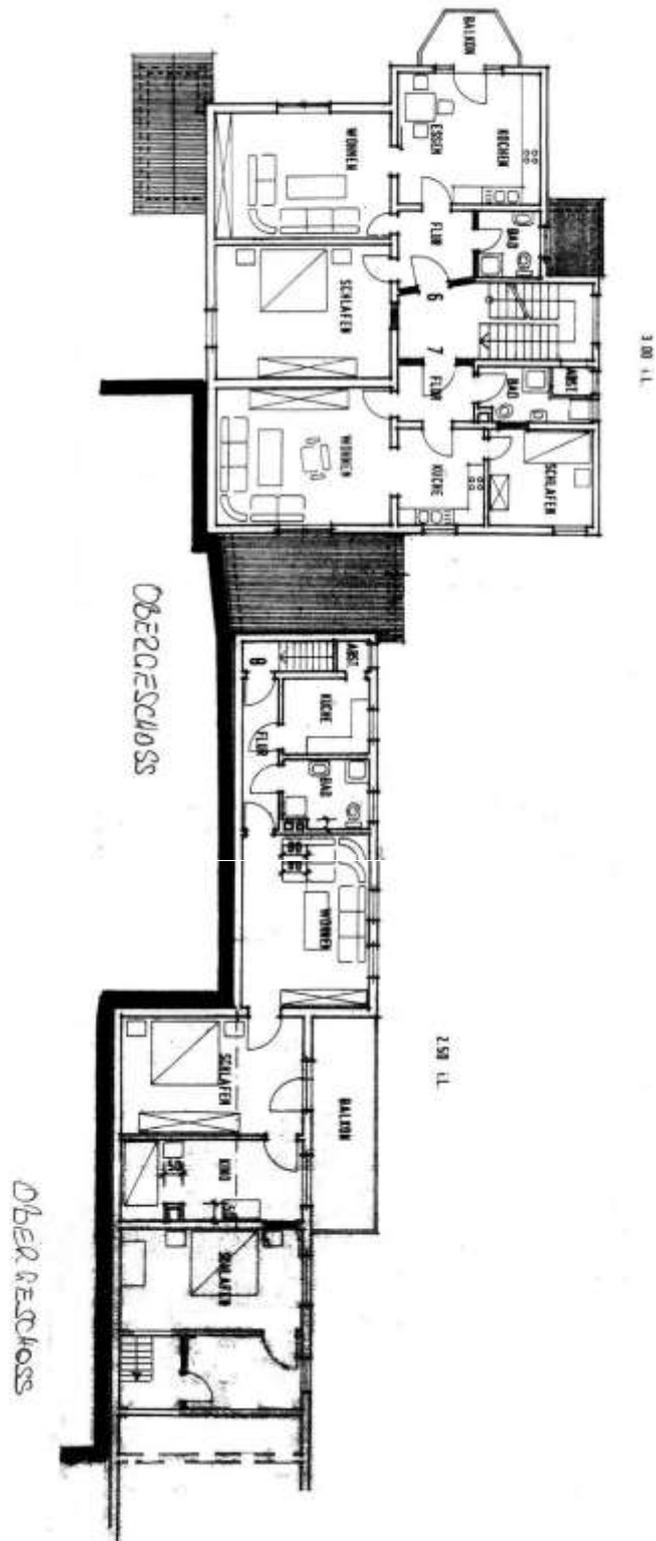
- zweigeschossiges Hauptgebäude
- eingeschossiger Zwischenbauteil
- zweigeschossiges Nebengebäude I
- zweigeschossiges Nebengebäude II
- eingeschossiges Garagengebäude



GRUNDRISS KELLER VON 1976







#### Art der Gebäude

- zweigeschossiges Hauptgebäude, voll unterkellert, vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss
- eingeschossiger Zwischenbauteil
- zweigeschossiges Nebengebäude I

- zweigeschossiges Nebengebäude II, vermutlich unterkellert
- eingeschossiges Garagengebäude mit vier Garagen und Abstellräumen, Flachdach, Teilbereich mit einem Dachgeschoss und Pultdach

## Allgemeine Baubeschreibung

<b>Baujahr(e)</b>	konnten nicht exakt festgestellt werden, folgende Baujahre werden geschätzt: ca. 1930: Haupt- und Nebengebäude I ca. 1960: Nebengebäude II und Garagen
<b>Umbau / Erweiterungen</b>	Umbauten, Erweiterungsbauten, Sanierungen und Modernisierungen konnten nicht festgestellt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. In der Bauakte der Stadt Einbeck findet sich eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1993: „Nutzungsänderung einer Gaststätte (Einbau von Wohnungen)“. Nach den dazugehörigen Grundrissen waren sieben Wohneinheiten in den Gebäuden geplant. Ein Abnahmeprotokoll ist in der Akte nicht abgelegt. Nach dem äußeren Zustand ist diese genehmigte Umnutzung nicht realisiert worden.
<b>Funktionelle Gestaltung</b>	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Es ist daher unklar geblieben, wie die Räume in den Gebäuden genutzt werden könnten.

### 1 Hauptgebäude:

Gebäudeart nach NHK:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Baujahr:	ca. 1930 (geschätzt)
Ausstattungsstufe:	sehr einfach (1)
Gebäudemaß / Anzahl:	1.500 m <sup>3</sup> BRI

### 2 Nebengebäude I:

Gebäudeart nach NHK:	2.32 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Baujahr:	ca. 1930 (geschätzt)
Ausstattungsstufe:	sehr einfach (1)
Gebäudemaß / Anzahl:	410 m <sup>3</sup> BRI

### 3 Nebengebäude II:

Gebäudeart nach NHK:	2.32 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Baujahr:	ca. 1960
Ausstattungsstufe:	sehr einfach (1)
Gebäudemaß / Anzahl:	600 m <sup>3</sup> BRI

**4 Garagengebäude:**

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Baujahr:	ca. 1960
Ausstattungsstufe:	einfach (2)
Gebäudemaß / Anzahl:	300 m <sup>3</sup> BRI

**8.2 Rohbau und Ausbau****Allgemeine Baubeschreibung:****Hauptgebäude**

Keller	Naturstein (teilweise roter Sandstein), Innenwände Ziegelmauerwerk, massiv Decken
Decken	Kellerdecke: massiv, Geschossdecken: Holzbalkendecken
Wände	Holz-Fachwerk, Mauerwerk
Dach	Satteldach, Giebeldach
Dachhaut	Betondachsteine
Dachentwässerung	Zinkdachrinnen
Fassade	Sandsteinsockel, teilweise Ziegelstein, Behang aus Faserzementplatten (asbesthaltig)
Schornstein	Massiv gemauert
Fenster / Türen	teilweise einfach verglaste Holzfenster, teilweise isolierverglaste Kunststofffenster Glasbausteine Einfach Holztüren
Ausstattung	Annahme: keine nutzbare Ausstattung
Haustechnik	Annahme: abgängig bzw. nicht vorhanden

**Zwischenbauteil (Verbindungsbauteil zw. Haupthaus und Nebengebäude I)**

Außenwände	Fachwerk mit Ziegelausmauerung,
Dach	Pultdach, flach geneigt
Dachhaut	Bitumen
Fenster / Türen	Holzfenster Doppelglas
Ausstattung / Haustechnik	wie Hauptgebäude

**Nebengebäude I**

Außenwände	Fachwerkkonstruktion auf Natursteinsockel, An das Gebäude auf dem südl. Nachbargrundstück angebaut
Decken	Holzbalkendecken
Fassade	ausgemauerte und gestrichene Gefache
Dach	Pultdach
Dachhaut	Betondachsteine
Dachentwässerung	Kunststoffdachrinnen und -fallrohre
Schornstein	massiv gemauert
Fenster / Türen	EG: Kunststofffenster, Isolierverglasung OG: einfach verglaste Holzfenster Hauseingänge: einfache Holzrahmentür mit Glasausschnitt
Ausstattung	wie Hauptgebäude
Haustechnik	wie Hauptgebäude

**Nebengebäude II**

Außenwände	EG: Massiv Mauerwerk OG: Fachwerk An das Gebäude auf dem südl. Nachbargrundstück angebaut
------------	---

---

Decken	Holzbalkendecken
Dach	Pulldach
Dachhaut	Betondachstein
Dachentwässerung	Zinkdachrinnen
Fassade	EG: Ziegelsteinmauerwerk gestrichen OG: im Wesentlichen Putz, Giebel: Gefache
Fenster / Türen	einfach verglaste Holzfenster
Ausstattung	wie Hauptgebäude
Haustechnik	wie Hauptgebäude

**Garagengebäude**

Gründung	Beton
Außenwände	massiv Mauerwerk
Decke	Beton
Dach	Geneigtes Flachdach
Dachhaut	Bitumeneindichtung
Dachentwässerung	Zinkdachrinnen
Fassade	Putz gestrichen
Tore	Stahlschwingtore

**Technische Daten**

Die notwendigen Flächenermittlungen wurden anhand der Bauzeichnungen der Baugenehmigung von 1993 vorgenommen. Eine Überprüfung durch Aufmaß war nicht möglich. Insoweit konnte nur eine Plausibilisierung mit den Liegenschaftskarten vorgenommen werden. Die Daten sind nur für diese Wertermittlung gültig und können nicht für weitere Planungen verwendet werden.

<b>Grundstücksfläche gesamt:</b>		<b>1.725,00 m<sup>2</sup></b>
	Flurstück:	152,00 1.725,00 m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche gesamt:</b>		<b>486,70 m<sup>2</sup></b>
	Hauptgebäude:	194,50 m <sup>2</sup>
	Zwischenbau:	14,10 m <sup>2</sup>
	Nebengebäude I:	54,10 m <sup>2</sup>
	Nebengebäude II:	88,70 m <sup>2</sup>
	Garagengebäude:	135,30 m <sup>2</sup>
<b>GRZ vorhanden</b>		<b>0,28</b>
<b>Brutto Grundfläche</b>		
<b>Hauptgebäude</b>		<b>535,50 m<sup>2</sup></b>
	KG:	178,50 m <sup>2</sup>
	EG:	178,50 m <sup>2</sup>
	DG:	178,50 m <sup>2</sup>
<b>Nebengebäude I</b>		<b>108,20 m<sup>2</sup></b>
	EG:	54,10 m <sup>2</sup>
	OG:	54,10 m <sup>2</sup>
<b>Nebengebäude II</b>		<b>163,80 m<sup>2</sup></b>
	EG:	88,70 m <sup>2</sup>
	OG:	75,10 m <sup>2</sup>
<b>Garagen</b>		<b>135,30 m<sup>2</sup></b>
	EG:	135,30 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>495,80 m<sup>2</sup></b>
Angaben aus Berechnung des Architekten zum Umnutzungsantrag von 1993	Hauptgebäude:	268,80 m <sup>2</sup>
	Nebengebäude I u II:	227,00 m <sup>2</sup>

### 8.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung	- Schmutz- und Regenwasseranschluss - Frischwasseranschluss - Stromanschluss
Einfriedung	Südgrenze: Grenzbebauung, Zaunanlage (durch Nachbarn) sonst: keine Einfriedung
Bauliche Außenanlagen	- einfach befestigte Einfahrt und Hoffläche mit wassergebundener Decke und teilweise abgängigem Asphalt - kleines Gartenhäuschen, Abmessungen: ca. 2 x 3 m, abgängig - Betonstützmauer im Geländeversprung
Sonstige Außenanlagen	nicht bebauter oder befestigter Grundstücksteil: vollständig eingewachsen mit Büschen und Laubgehölzen
Zustand	Vernachlässigt, verwildert

### 8.4 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

Energetische Situation Im Vorliegenden Fall ist kein Energiestandard vorhanden

Weiterführende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.

## 8.5 Baumängel und Bauschäden

Der bauliche Zustand wird durch Inaugenscheinnahme am Ortstermin festgestellt und beschrieben. Sichtbare Mängel, Schäden und Ausführungsfehler werden wertmindernd berücksichtigt. Dies geschieht auf der Grundlage von Erfahrungswerten und vorhandener Literatur in freier Schätzung. Bei Instandhaltungsrückstand werden nur diejenigen Kosten berücksichtigt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes notwendigerweise aufgewandt werden müssen.

Bau- und Abmahnungen der Stadt nicht mehr nutzbar. Der äußere Eindruck wider.	Unterhaltungszu-Nach dem äußeren Eindruck und den recherchierten stand Einbeck ist das Hauptgebäude insgesamt baufällig und im Wesentlichen lange Leerstand und eine nicht stattgefundene Unterhaltung spiegelt der
Auf eine am Ende zichtet.	Abgängige Dachüberstände und Dachrinnen, schadhafte Dachflächen, abgängige oder nicht mehr vorhandene Fenster, schadhafte Türen und beschädigte Fassaden können die Gebäudekonstruktion nicht mehr vor der Witterung schützen.
Da keine	unvollständige Auflistung einzelner Schäden wird hier ver-
Die beiden	Innenbesichtigung stattfinden konnte, wird hier nach dem äußeren Eindruck und den Rechercheergebnissen von einem nicht mehr wirtschaftlich reparablen Zustand der Immobilie ausgegangen.
	Nebengebäude und das Garagengebäude sind dem äußeren Anschein nach mit überschaubaren Maßnahmen zu stabilisieren und für eine sehr einfache Nutzung, wie z.B. Lagerflächen, zu erhalten. Hierfür wird eine Wertminderung von pauschal 20.000 € in Ansatz gebracht.

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

## 8.6 Wirtschaftliche Beurteilung

Das Bewertungsobjekt ist nach dem äußeren Eindruck und den Rechercheergebnissen insbesondere durch langen Leerstand, substanzielle Schäden, nicht vorgenommene Unterhaltung und Vandalismus nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren.

Gemäß Baugenehmigung von 1993 könnten in den Gebäuden ca. 495 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Die folgende Rechnung zeigt, dass die Realisierung dieser Variante unwirtschaftlich ist:

Wohnfläche		495,00 m <sup>2</sup>
Mietzins		7,00 €/m <sup>2</sup>
Nachhaltiger Jahresrohertrag		41.580,00
Bewirtschaftungskosten jährlicher Reinertrag		€
		9.560,00
Liegenschaftszins		€
Bodenwert		32.020,00
Reinertragsanteil des Bodens		€
	1.465 m <sup>2</sup>   27 €/m <sup>2</sup>	
Reinertragsanteil des Gebäudes		3,50 %
Restnutzungsdauer		39.555,00
Vervielfältiger		€
Gebäudeertragswert Bodenwert		1.384,43
		€
vorläufiger Ertragswert		30.635,58
		€
	1.465 m <sup>2</sup>	45,00
	260 m <sup>2</sup>	Jahre
Umbaukosten für 495 m <sup>2</sup> Wohnfläche ca. 2.000 €/m <sup>2</sup>		22,50
<b>Ertragswert am Stichtag</b>		689.161,05
		€
		39.555,00
		€
		3.900,00
		€
		732.616,05
		€
		990.000,00
		€
		-
		257.383,95
		€

Die vorstehende Wertermittlung zeigt, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Liquidationsobjekt handelt.

Die Lage des Grundstücks ist gut. Es ist mit der Nähe und einer direkten fußläufigen Verbindung zum Bahnhof Kreiensen verkehrstechnisch sehr gut angeschlossen. Die Verbindungen nach Göttingen und Hannover sind häufig und schnell. Dabei ist die Lärmbelastung durch die sehr viel tiefer liegende Bahntrasse gering.

Der Zuschnitt des Grundstücks ist lang und schmal und damit für eine neue Bebauung ungünstig. Die einzuhaltenden Grenzabstände werden die Größe eines Neubaus einschränken.

Insgesamt wird das Objekt als schwer marktgängig eingeschätzt.

## 8.7 Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall werden die Restnutzungsdauern wie folgt abgeleitet und geschätzt.

Alle Gebäude haben Ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten. Es sind keine modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden, die eine Verlängerung der Restnutzungsdauer begründen könnten. Die Gebäude stehen leer und sind im aktuellen Zustand nicht mehr nutzbar.

Die Restnutzungsdauer beträgt damit 0 Jahre.

## 9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### 9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

## 9.2 Wertermittlungsverfahren

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

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

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

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

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

## 9.3 Begründung und Wahl des Verfahrensansatzes

Im vorliegenden Fall werden das Ertragswertverfahren und das Liquidationsverfahren gewählt.

§8 Abs. 3 ImmoWertV: „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen“.

Es ist zu prüfen:

- a) Sind bauliche Anlagen nicht mehr nutzbar (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV), so ist immer dann eine Freilegung nicht angezeigt, wenn der „Restwert“ der baulichen Anlagen im Rahmen der Realisierung einer neuen baulichen Nutzung eine wirtschaftlich sinnvolle Verwendung finden kann.
- b) Dies gilt entsprechend, wenn auch nur Teile der alten Bausubstanz (z. B. das Kellergeschoss oder die Fundamente), Weiterverwendung finden können. In diesem Fall sind nur die anteiligen Freilegungskosten zu berücksichtigen.

- c) Soweit es sich bei dem Objekt um eine denkmalgeschützte Bausubstanz handelt oder das Objekt im Geltungsbereich einer stadtgestalterischen Erhaltungssatzung i. S. des § 172 BauGB liegt, ist eine Freilegung nicht zulässig und i. S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV auch nicht „alsbald“ zu erwarten. Dann muss geprüft werden, ob und ggf. in welchem Maße die Erhaltungspflicht für den Eigentümer unzumutbar ist. Unterste Grenze des Verkehrswerts ist in solchen Fällen der Betrag, der im Falle einer Geltendmachung des Übernahmeanspruchs als Entschädigung zu gewähren wäre.
- d) Übersteigt nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den Ertragswert, weil die nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV maßgebliche zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit nicht realisiert wurde, ist eine Freilegung des Grundstücks nicht angezeigt, wenn durch eine ergänzende Bebauung einschließlich An- und Aufbauten die zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit realisiert werden könnte.
- e) Übersteigt entsprechend der Regelung des § 8 Abs. 3 ImmoWertV der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den Ertragswert, weil aufgrund eines erheblichen und dauerhaften Leerstandes, eines erheblichen Instandhaltungsstaus, einer gebotenen Modernisierung bzw. Umstrukturierung oder aus sonstigen Gründen entsprechende Ertragsausfälle hingenommen werden müssen, ist auch damit nicht zwangsläufig die Freilegung angezeigt. Mit einer alsbaldigen Freilegung ist in diesen Fällen nur dann zu rechnen, wenn eine wirtschaftliche Nutzung durch entsprechende Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen nicht realisierbar ist bzw. der Abriss und die Neubebauung rentierlicher sind.

#### 9.4 Feststellungen zum Objekt

Das Hauptgebäude muss im Rahmen einer Reaktivierung der Wohnnutzung komplett in konstruktiver, energetischer und technischer Sicht kernsaniert werden. Darüber hinaus sollte der Grundriss mindestens den heutigen Standards in Bezug auf Wohnungsgröße und Zimmeranzahl angepasst werden, ein Bad sollte von Größe und Ausstattung ebenfalls aktuellem Standard entsprechen, die Raumhöhen sollten mindestens 2,50m erhalten.

Die Gebäude sind nicht mit Denkmalschutz belastet.

Es sind keine Flächen vermietet oder können aktuell gewinnorientiert genutzt werden. Es werden daher tatsächlich keine Erträge generiert. Die vorhandene Bebauung lässt sich im Rahmen einer Sanierung auch nicht wirtschaftlich ergänzen oder erweitern. Insoweit übersteigt der abgezinste Bodenwert ohne Freilegungskosten den fiktiven Ertragswert.

Die Nebengebäude und die Garagen werden auf einfachem Niveau erhalten und soweit nötig saniert. Das Hauptgebäude wird abgerissen und damit Platz für einen Neubau geschaffen.

## 10 Bodenwertermittlung

### 10.1 Grundlagen

*§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung*

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

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

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
  2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
  3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

## 10.2 Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss für den Landkreis Northeim wird der Bodenrichtwert für den Lagebereich mit 27,00 €/m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet zum Stichtag 01.01.2023 angegeben.



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 07.02.2024)

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

Adresse: Billerbecker Straße 31, 37574 Einbeck - Kreiensen  
Gemarkung: 6015 (Kreiensen), Flur: 3, Flurstück: 304/2



Bodenrichtwert: 27 €/m<sup>2</sup>  
 Entwicklungszustand: Baureifes Land  
 Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei  
 Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet  
 Grundstücksfläche: 1.000 m<sup>2</sup>

Aus dem Grundstücksmarktbericht:

Die Kaufpreise für zum Hausgrundstück zugehörige Flächen (Hinterland), die als Garten (bzw. private Grünfläche) genutzt werden bzw. vergleichbare private Grünflächen (kein Bauland) liegen je nach Region und Bodenrichtwertniveau bei 8 % bis 20 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland.

### 10.3 Bodenwertentwicklung

Es sind keine Veränderungen des Bodenwertes zum Stichtag nachweisbar.

### 10.4 Anpassungen des Bodenwertes

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

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

Im vorliegenden Fall werden bei der Ermittlung des Bodenwertes keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 10.5 Bodenwert des Grundstückes

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Flurstück 304/2	1.465	27,00	260	15,00			Ja	43.455

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

**Bodenwert (gesamt)**

**43.455 EUR**

## 11 Ertragswertermittlung

### 11.1 Grundlagen

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist.

### § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

- 1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:
  1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
  2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
  3. das periodische Ertragswertverfahren.

### 11.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)
1	Hauptgebäude		0		0
2	Nebengebäude I			108	1.296
3	Nebengebäude II			163	1.956
4	Garagengebäude			135	1.440
		□	□ 0	□ 406	□ 4.692

<b>WNFI. (gesamt)</b>	<b>406 m<sup>2</sup></b>
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	0 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	100 %

---

**Jahresrohertrag (gesamt) 4.692 EUR**

Als marktüblich erzielbarer Ertrag wird der am Wertermittlungstichtag gegebenenfalls unter Berücksichtigung davon abweichender mietvertraglicher Besonderheiten mit marktüblichen Mieten erzielbare Rohertrag angesetzt.

Der Rohertrag umfasst alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus den Grundstücken. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen

Bei der Ermittlung des Rohertrags sind die tatsächlichen Mieten nur dann anzusetzen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

- (1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.  
 (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

### 11.3 Jahresrohertrag

#### Ableitung der marktüblich erzielbaren Erträge (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

Für das Hauptgebäude werden keine Erträge erzielt, da es abgerissen werden soll. Für die Nebengebäude und die Garage werden Erträge für die Vermietung von einfachen Lagerflächen und Garagen erzielt und wie folgt angesetzt:

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung	RND	Zins	Einheiten	Fläche	EUR/m <sup>2</sup>		RoE	
					in Gebäude	(Stk. )]		EUR
w 1	0	3,50				0,00		
g 2	25	3,50		108,00		1,00	1.296	
g 3	25	3,50		163,00		1,00	1.956	
w 4	25	3,50	4			30,00	1.440	

Ø w = Wohnen, g = Gewerbe      Ø 25    3,50    □

□ 271,00

□ 4.692

### 11.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist abhängig von der Lage, der baulichen Nutzung (vor-handen, bzw. zulässig), dem wirtschaftlichen Wagnis und dem Alter und Zustand des Objektes.

#### § 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Für das Bewertungsgrundstück und die verbleibende und die erwartete Bebauung wird ein Liegenschaftszins von 3,5 % als plausibel und marktkonform erachtet.

**11.5 Bewirtschaftungskosten****§ 32 Bewirtschaftungskosten**

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig) werden in Anlehnung an die Modellansätze der Anlage 3 der ImmoWertV bestimmt und an die Situation angepasst. Für die verbleibenden Nebengebäude werden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 25% in Ansatz gebracht.

**11.6 Freilegung Hauptgebäude**

Die diskontierten Abriss- / Freilegungskosten ergeben sich wie folgt:

Bezeichnung	Baumasse		Kosten		RND Jahre	Diskontierung		diskontierte Kosten EUR
	Anzahl	Einheit	EUR / Einheit	EUR		Zinssatz (%)	Faktor	
Hauptgebäude	1.500	m <sup>3</sup> BRI	28	42.000	0	3,50	1,0000	42.000
Herrichten Gelände und Fassade Nachbargrundstück	1	Stk.	10.000	10.000	0	3,50	1,0000	10.000

□ 52.000

## 11.7 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung	in Gebäude		Rohertrag EUR / Jahr	Bewirt.- kosten EUR / Jahr	Reinertrag EUR / Jahr	Boden- ver- zins. EUR / Jahr	Gebäude- reinertrag EUR / Jahr	Barwert- faktor	Barwert EUR
	Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen						0,0000	
g	2	Lager	1.296	324	972	421	551	16,4815	9.081
g	3	Lager	1.956	489	1.467	635	832	16,4815	13.712
w	4	Stellplätze innen (Wohnen)	1.440	360	1.080	467	613	16,4815	10.103

w = Wohnen, g = Gewerbe      □ 4.692      □ 1.173      □ 3.519 □ 1.523      □ 1.996      □ 32.896

### Ertragswert der baulichen Anlagen

$\Sigma$  Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwert- **32.896 EUR** faktor  
+ Bodenwert **43.455 EUR**

**vorläufiger Ertragswert 76.351 EUR** besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden - 20.000 EUR  
Hierbei handelt es sich um die Aufwendungen, die erforderlich sind, um die Nebengebäude und Garagen zu stabilisieren und um die angesetzten Mieten erzielen zu können
- Sonstige Wertabschläge Wegerecht - 2.500 EUR Abrisskosten Haupthaus (siehe 11.4) - 52.000 EUR

**Ertragswert**

**1.851 EUR**

## 12 Verkehrswert

### 12.1 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

### 12.2 Verkehrswert

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

**Billerbecker Str. 31 in 37574 Einbeck**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die zum **15.08.2023** auf:

**1.800 EUR**

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

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt.

Bad Gandersheim, den 17. Mai 2024

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

### Literaturverzeichnis

- [1] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeigerverlag, Köln, 8. Auflage 2017
- [2] **Kleiber:** ImmoWertV (2021), 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
- [3] **Kleiber:** Wertermittlungsrichtlinien 2016, 12. aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag
- [4] **Sommer/Kröll/Piebler:** Grundstücks- und Gebäudewertermittlung Haufe-Lexware GmbH&Co.KG, Freiburg 2011, Stand 2018
- [5] **Ross, Brachmann, Holzner:** „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- [6] **Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, 8. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann:** Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2009
- [8] **Fischer, Biederbeck:** Bewertung im ländlichen Raum, HLBS-Verlag, Reguvis-Bundesanzeiger Verlag, 2019
- [9] **Dr. D. Schaper, Prof. W. Kleiber (Hrsg.):** „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [10] **Tillmann, Kleiber, Seitz:** Tabellenhandbuch, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag

- [11] **Dröge:** Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Luchterhandverlag 2005
- [12] **Schwirley, Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage, Bundesanzeiger--verlag, 2017
- [13] <https://www.reguvis.de/immobilien/wertermittlerportal.html/>
- [14] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

### 13 Anlagenverzeichnis

#### Fotodokumentation

DSC07515:

Hauptgebäude - Westansicht



DSC07514:

Hauptgebäude - Nordwestansicht



DSC07518:



Giebel Hauptgebäude- Südansicht DSC07519:

Grenzbebauung Südseite

DSC07512:

Hauptgebäude - Hauseingang Nordseite



DSC07522:

Grundstückszufahrt



DSC07510:

Zwischenbau - Nordansicht



DSC07509:

Nebengebäude I - Nordansicht



DSC07507:



Nebengebäude II - Nordansicht DSC07504:

Nebengebäude II - Nordostansicht

DSC07503:

Garagen - Nordansicht



DSC07500:

Außenbereich



DSC07517:

Billerbecker Straße

