

# GUTACHTEN

## Verkehrswert / Marktwert

einer **Kellergarage** in der Rechtsform des Teileigentums

**Rosenplänter 2, in 37574 Einbeck, Vogelbeck**



zum **Wertermittlungsstichtag 02.07.2024**

**Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 4.900 €**

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: 18. Februar 2025**

Ausfertigung: **PDF** von 4

## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	4
1  Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	5
2  Auftrag, Stichtag und Zweck.....	6
3  Grundlagen der Wertermittlung .....	6
3.1  Ortstermin und Besichtigung.....	6
3.2  Bebauung und Grundlagen .....	7
3.3  Allgemeine Unterlagen.....	7
3.4  Vom Amtsgericht geforderte Angaben .....	7
3.5  Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung .....	8
4  Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	8
4.1  Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	8
4.2  Baulasten .....	9
4.3  Altlasten.....	10
4.4  Erschlieungszustand.....	10
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  Straenbeschreibung .....	14
5.5  Verkehrsverbindungen .....	14
5.6  Lagequalität.....	14
6  Grundstücksbeschreibung .....	15
6.1  Grundstückszuschnitt und -topographie .....	15
6.2  Baugrundbeschaffenheit .....	15
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 .....	17
8.2  Rohbau und Ausbau .....	18
8.3  Außenanlagen .....	18
8.4  Energieausweis .....	18
8.5  Wirtschaftliche Beurteilung.....	18
8.6  Baumängel und Bauschäden .....	19
8.7  Restnutzungsdauer .....	19
9  Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	20
9.1  Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	20
9.2  Wertermittlungsverfahren.....	20
9.3  Begründung des Verfahrensansatzes.....	20
10  Bodenwertermittlung.....	21
10.1  Grundlagen.....	21
10.2  Bodenrichtwerte .....	21
10.3  Bodenwertentwicklung .....	22
10.4  Anpassungen des Bodenwertes .....	22
10.5  Bodenwert des Grundstückes .....	23

---

11	Ertragswertermittlung .....	23
11.1	Grundlagen.....	23
11.2	Rohertrag / Sollmietniveau .....	23
11.3	Ertragsansatz .....	24
11.4	Liegenschaftszinssatz .....	25
11.5	Bewirtschaftungskosten .....	25
11.6	Ertragswertberechnung .....	26
12	Vergleichswertermittlung .....	26
12.1	Daten aus Kaufpreissammlung .....	27
12.2	Vergleichswertermittlung.....	28
12.3	Vergleichswert.....	28
12.4	Erläuterungen für den Marktwert (Vergleichswert) .....	28
13	Verkehrswert .....	29
13.1	Ableitung des Verkehrswertes .....	29
13.2	Verkehrswert .....	29
	Literaturverzeichnis .....	30
14	Anlagenverzeichnis .....	31

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 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  
21.11.2024  
Einbeck  
Vogelbeck

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	21	9	10/4	7,87	1.000	16,40 m <sup>2</sup>

### Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	+	Nebenfläche 1: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	+	Nebenfläche 2: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:	Bodenwert:	
Grundstück	16,4		21,00			Ja	344 €	
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)							16,40 m <sup>2</sup>
	davon zu bewerten							16,40 m <sup>2</sup>

### Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Kellergarage		24,13 m <sup>2</sup>
		Σ 24,13 m <sup>2</sup>
	WNFI. (gesamt)	24,13 m <sup>2</sup>

### Verfahrenswerte

Bodenwert	344 €
Ertragswert	4.873 €
Vergleichswert	4.826 €

### Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Ertragswert	<b>4.900 €</b>
---------------------------	----------------

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Hullerser Str. 1 37574 Einbeck
Auftragsdatum Geschäftsnummer	Beschluss vom 16.05.2024 22 K 8/24
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einer Zwangsversteigerungssache

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

**02. Juli 2024**

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

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

## 3 Grundlagen der Wertermittlung

### 3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag:	02.07.2024
Besichtigungsumfang:	Innen- und Außenbesichtigung

Datum:	02. Juli 2024
Uhrzeit:	10.00 – 10.15 Uhr

Anwesende:  
Eigentümer - selbst  
Michael Bretschneider - Sachverständiger

Das Grundstück und die zu bewertende Garage wurden von den Beteiligten in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen. Es konnte nur das Teileigentum besichtigt werden, das Gemeinschaftseigentum konnte nicht besichtigt werden. Der Eigentümer hat Auskunft erteilt.

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

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

### 3.2 Bebauung und Grundlagen

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus bestehend aus einem Kellergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss.

Der Teileigentumsanteil an der Garage beträgt 7,87/1.000.

Die Bewertungsgarage befindet sich im Kellergeschoss und hat die Nr. 21 des Aufteilungsplanes.

Ein Grundriss der Bewertungsgarage und der Lage der Garage im Gebäude hat nicht vorgelegen. Die Garage wurde am Ortstermin aufgemessen.

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

### 3.3 Allgemeine Unterlagen

#### Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- Auszug Teileigentumsgrundbuch von Vogelbeck, Ausdruck vom 21.11.2024
- Auskunft Baulasten, Stadt Einbeck, vom 19.06.2024
- Auskunft Altlasten, Landkreis Northeim, vom 14.06.2024
- Auskunft Denkmalschutz, Stadt Einbeck, vom 14.06.2024
- Teilungserklärung, Nr. 162 der Urkundenrolle für 1997, Einbeck
- Liegenschaftskarte und Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 31.05.2024
- Auskunft B-Plan, Flächennutzungsplan, Stadt Einbeck, 20.11.2024
- Abrechnungen 2020, 2021, 2022, 2023 Hausverwaltung Kulp Immobilien, Northeim
- Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2021, 2023, Hausverwaltung Kulp Immobilien, Northeim
- Grundstücksmarktdaten 2024 – Online-Daten
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“
- Eigene örtliche Feststellung im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Grundstücksmarktdaten 2024 GAG Niedersachsen - online

Bei fehlenden Objektunterlagen bzw. Informationen wurden - soweit erforderlich - zur Erstattung des Gutachtens Annahmen getroffen, siehe hierzu auch die entsprechenden Hinweise im Gutachten.

### 3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

• Welche Mieter und Pächter sind vorhanden	Nicht vermietet
• Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz	Kulp Immobilien, Northeim
• Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)	Nein
• Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)	Nein
• Besteht Verdacht auf Hausschwamm	Am Ortstermin wurden in den besichtigten Bereichen keine Verdachtsmomente gefunden.
• Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Im Rahmen der Recherchen sind keine bekannt geworden

• Liegt ein Energiepass vor	Nein
• Besteht Denkmalschutz	Nein
• Sind Altlasten bekannt	Nein, es sind keine Eintragungen vorhanden

### 3.5 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 Wertermittlungstichtag 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 21.11.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m <sup>2</sup>
							Anteil	Gesamt	
	656	1	Vogelbeck	21	9	10/4	7,87	1.000	16,40

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 16,40 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten:** 16,40 m<sup>2</sup>

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag 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	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
656	1	1	10/4	Grunddienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldungsrecht, Wasserleitungsrecht		
656	2	1	10/4	Grunddienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldungsrecht, Abwasserleitungsrecht		
656	3	1	10/4	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht, Wegerecht		
656	4	1	10/4	Sonstiges, Widerspruch gegen die Löschung des in Vogelbeck Band 12 Blatt 310 eingetragen gewesenen Wegerechts Abt. II Nr. 2		
656	5	1	10/4	Sonstiges, Widerspruch gegen die Löschung des in Vogelbeck Band 12 Blatt 310 eingetragen gewesenen Wegerechts Abt. II Nr. 2		
656	6	1	10/4	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht		
656	7	1	10/4	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht		
656	10	1	10/4	Verfügungsbeschränkung - Zwangsverwaltungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (22 K 8/24)		
656	11	1	10/4	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Über das Vermögen des Eigentümers ist am 03.05.2024 um 11:30 Uhr das Insolvenzverfahren eröffnet worden (71 IN 17/24 EIN)		

**Hinweis zu Abt. II:**

Eintragungen sind nicht wertrelevant

**Dritte Abteilung:**

Eintragungen vorhanden

**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:

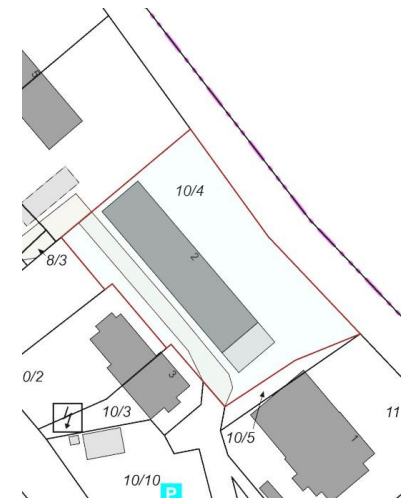
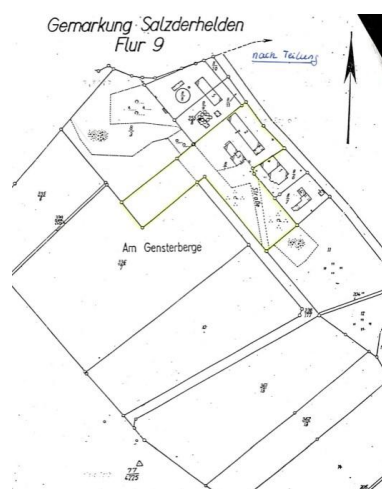
Baulasten liegen vor

Baulastenauskunft vom:

19.06.2024

Gemäß Baulastenauskunft vom 19.06.2024 sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck, wie folgt vorhanden:

BAULASTENVERZEICHNIS			
STADT EINBECK - Bauaufsichtsbehörde		von EINBECK	Ortsteil Vogelbeck
		Grundstück (Straße und Haus-Nr.) Rosenplänter 2/3	Baulastenblatt Nr. 360 Seite 1
		Katasterbezeichnung Gemarkung Vogelbeck	Flur 1 Flurstück 8/1
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	Herr Siegfried Sukop, Rosenplänter 2/3, 3352 Einbeck-Vogelbeck, übernimmt auch zu Lasten seiner Rechtsnachfolger als Baulast die Verpflichtung, zu dulden, daß auf dem im anliegenden Lageplan gelb schraffierten Teil des genannten Grundstückes ein Weg zum vorschriftsmäßigen Anschluß des Grundstückes Gemarkung Vogelbeck, Flur 1, Flurstück 8/4 (nach Teilung Flurstücke 8/8 und 8/9) an das öffentliche Straßennetz angelegt, unterhalten und benutzt wird. Der Weg ist 3 m breit.	Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 13.04.1992 Einbeck, 13.08.1992 <i>Lechte</i> Lechte Stadtspektorin z.A.	
2	Herr Siegfried Sukop, Rosenplänter 2/3, 3352 Einbeck-Vogelbeck, übernimmt auch zu Lasten seiner Rechtsnachfolger als Baulast die Verpflichtung, zu dulden, daß auf dem oben genannten Grundstück Trinkwasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen zum vorschriftsmäßigen Anschluß des Grundstückes Gemarkung Vogelbeck, Flur 1, Flurstück 8/4 (nach Teilung Flurstücke 8/8 und 8/9) für einen dauernden Verbleib verlegt, benutzt und unterhalten werden.		



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. Sie wird im Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck eingetragen.

#### 4.3 Altlasten

Im Altlastenverzeichnis des Landkreis Northeim sind keine Eintragungen vorhanden.

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.

Erschließungsbeträge 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 Erschließungsbeträge muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

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

##### Teilungserklärung, Verwaltung

##### Teilungserklärung

Verhandelt am 03.04.1997, Einbeck

Die zu bewertende Garage (Auftrag 22 K 8/24) wird unter Nr. 21 des Aufteilungsplanes geführt:

21. in einen Miteigentumsanteil von 7,87/1.000, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im Kellergeschoß gelegenen Garage zur Größe von 24,18 m<sup>2</sup>,  
welche im anliegenden Lageplan mit Nr. 21 eingezeichnet ist.

##### Hausverwaltung

Kulp Immobilien  
Jörg Kulp  
Berliner Allee 16  
37154 Northeim

##### Kostenabrechnung für 7,87/1000 Miteigentumsanteil (Garage) hat vorgelegen

gemäß Jahresabrechnung 2023:	umlagefähige Kosten bei Vermietung:	56,93 €
	nicht umlagefähige Kosten:	27,43 €
Rücklagenzuführung 2023:	gesamt	5.000,00 €
	Anteil der zu bewertenden Garage:	39,35 €
	Gesamtkosten für MTA 2023:	123,71 €

##### Rücklagevermögen Stand 31.12.2023:

Gesamtrücklagen	18.432,64 €
Anteil der zu bewertenden Garage	145,06 €

##### Miet- und Pachtverträge

Am Stichtag wird die Garage vom Eigentümer genutzt und ist nicht vermietet.

##### Sonstiges

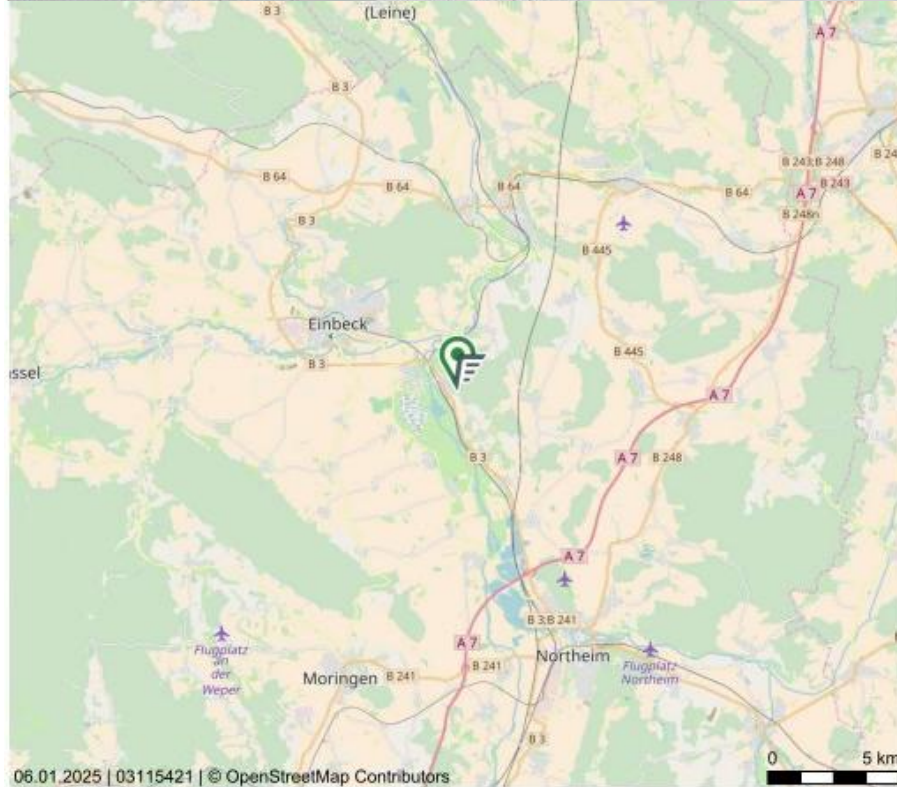
Sonstige, nicht im Grundbuch eingetragene Lasten oder begünstigende Rechte sind nicht bekannt geworden. Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Vogelbeck ist ein Ortsteil der Stadt Einbeck und liegt im Landkreis Northeim im südlichen Niedersachsen.

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Northeim-Nord (7,3 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Einbeck-Salzderhelden (0,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (28,7 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (56,6 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (66,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Einbeck, Stadt (4,4 km)



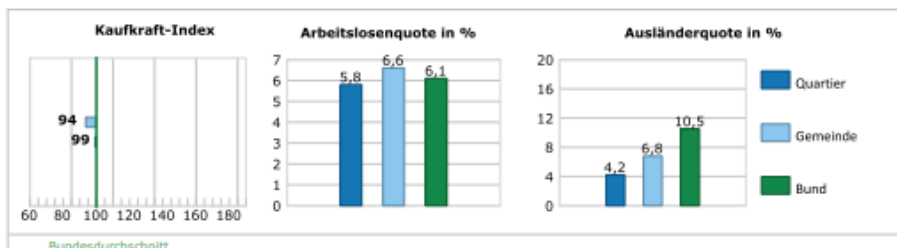
06.01.2025 | 03115421 | © OpenStreetMap Contributors

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 Autobahnauffahrten 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 Consult GmbH, Stand: 2024

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

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



**Quelle:** Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024  
**Quelle Bevölkerungsentwicklung:** Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020  
**Quelle Lageeinschätzung:** on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024

## 5.2 Demografie

### Bevölkerungsentwicklung Stadt Einbeck (im Landkreis Northeim)

Indikatoren	2018 Einbeck	2019 Einbeck	2020 Einbeck	2021 Einbeck	2022 Einbeck
Bevölkerung (Anzahl)	30.826	30.689	30.449	30.420	30.728
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-2,4	-2,1	-2,8	-2,1	-0,6
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-6,2	-6,1	-6,2	-6,4	-7,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	1,9	0,7	1,0	2,2	6,6
Durchschnittsalter (Jahre)	47,4	47,6	47,7	47,7	47,4

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

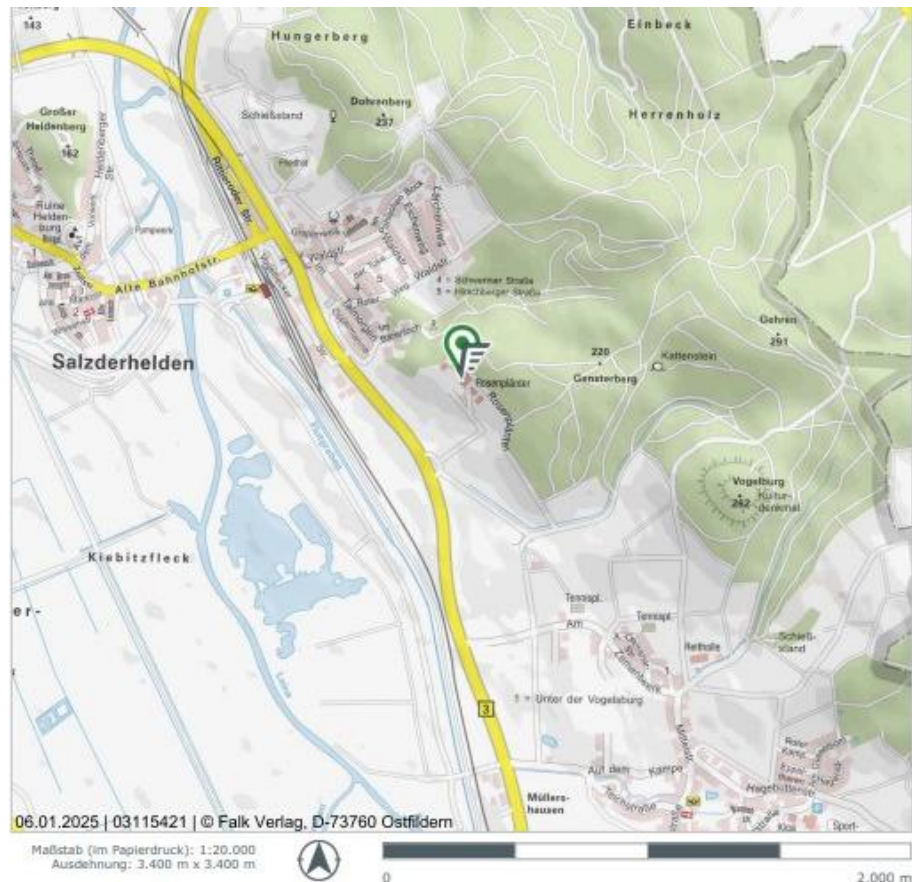
Quelle: wegweiser-kommune.de

## 5.3 Mikrolage

Das Mehrfamilienhaus mit der Bewertungsgarage befindet sich nahe der Bundesstraße B3 zwischen Einbeck und Northeim, im Außenbereich der Gemarkung Vogelbeck. Hier besteht eine Kleinsiedlung aus zwei Mehrfamilienhäusern, einem Einfamilienhaus einem ehemaligen Hotel und Gaststättengebäude und weiteren Wirtschaftsgebäuden.

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt von der B3 aus über die Nebenstraße „Rosenplänter“.

Aufgrund der Nähe zur B 3 und die schnell erreichbare A 7, ist eine gute Anbindung an umliegende Orte und Städte, wie Einbeck und Northeim sowie deren Infrastruktur gegeben.

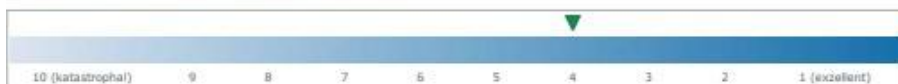


Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle  
WAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)**

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



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

**5.4 Straßenbeschreibung**

Die Straße „Rosenplänter“ ist voll ausgebaut. Es handelt sich um eine Nebenstraße mit Verbindungscharakter.

**5.5 Verkehrsanbindungen**

Stadtverbindungen, Zentrum (Luftlinie):

- Einbeck ca. 5 km
- Northeim ca. 11 km
- Hannover ca. 66 km

Autobahnen

- A 7 Northeim/Nord

Bundesstraßen

- B 3

Busse & Bahnen

- Bahnhof Salzderhelden
- ICE Bahnhof Göttingen

Flughafen

- Intern. Flughafen Hannover, ca. 76 km Luftlinie

**5.6 Lagequalität**

Wirtschaft

Einbeck ist Mittelzentrum und wirtschaftlich besonders durch eine Vielzahl mittelständischer Unternehmen geprägt. Den größten Anteil am Arbeitsmarkt hält das produzierende Gewerbe, mit starker Präsenz von Automobilzulieferungsfirmen und Unternehmen aus der Umwelttechnik. Gefolgt vom Dienstleistungsgewerbe vor dem Handel und den Behörden. Täglich kommen über 5.500 Berufspendler nach Einbeck.

Vogelbeck: Handwerk, Dienstleistung, Landwirtschaftliche Betriebe

Versorgung

Geschäfte des täglichen Bedarfs in Vogelbeck und Salzderhelden. Alle weiteren Versorgung in Einbeck und Northeim

Erreichbarkeit

Direkt von der Erschließungsstraße

Umgebungsbebauung

Wohnbebauung, Einfamilienhaus und Mehrfamilienhäuser

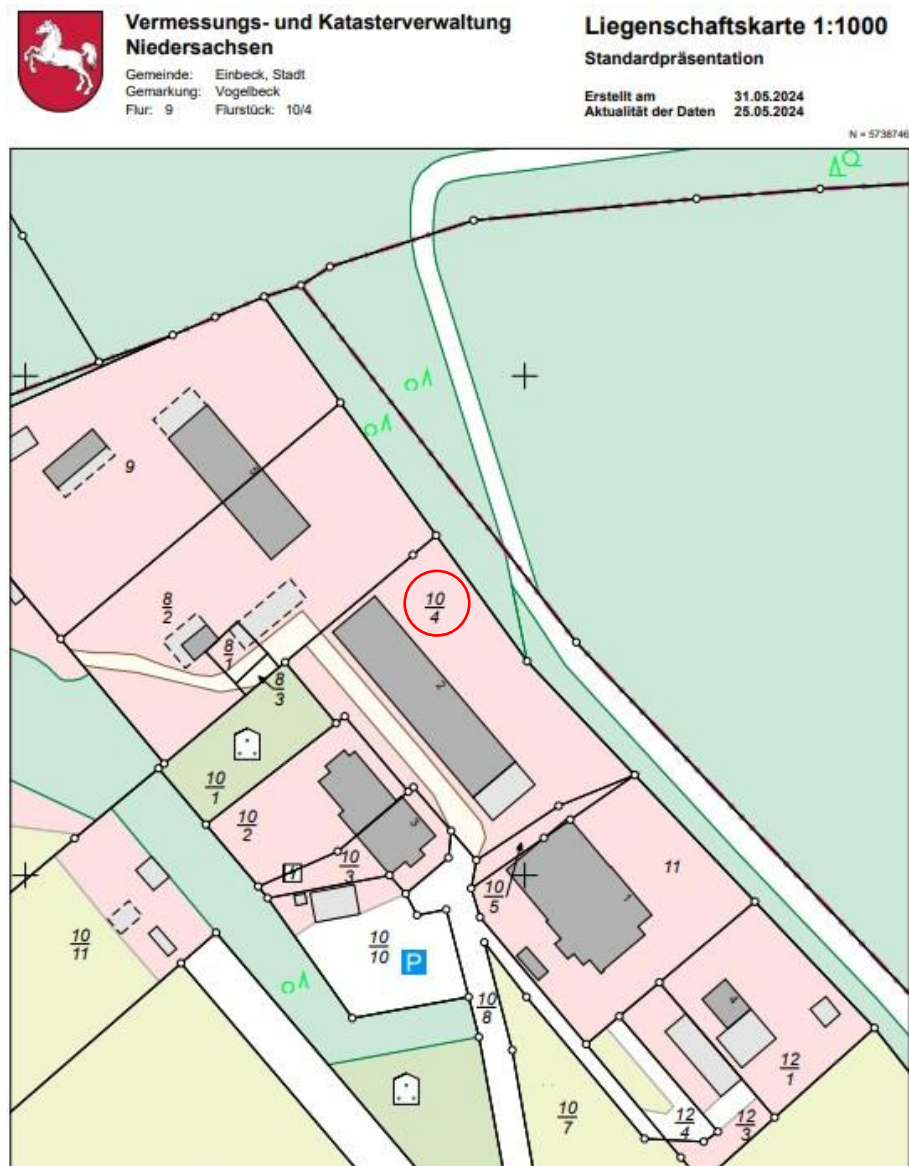
Immissionen

Erhöht, Verkehrslärm, Bundesstraße B3, Bahnverkehr

Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

## 6 Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



Gestalt und Form:

unregelmäßig, nahezu trapezförmig

Topografische Grundstückslage:

Baufläche im Wesentlichen in sich eben

Höhenlage zur Straße:

niveaugleich, ins Grundstück steigend

### 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. Für Altlasten und Kontamination des Baugrundes wurden bei der Ortsbesichtigung keine Anzeichen gefunden.

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

### 6.3 Erschließung / Medien

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen.

Auf Grund der örtlichen Situation wird davon ausgegangen, dass derzeit im öffentlichen Bereich keine Ausbaumaßnahmen geplant sind.

## 7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 7.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz

### 7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft

### 7.3 Bebauungsplan

Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### 7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist ortsüblich bebaut und nach öffentlichen-rechtlichen Vorschriften erschlossen.

Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

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

#### *§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen*

*(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*

*(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*

*(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*

*(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*

*(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.*

## 8 Gebäudebeschreibung

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

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

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

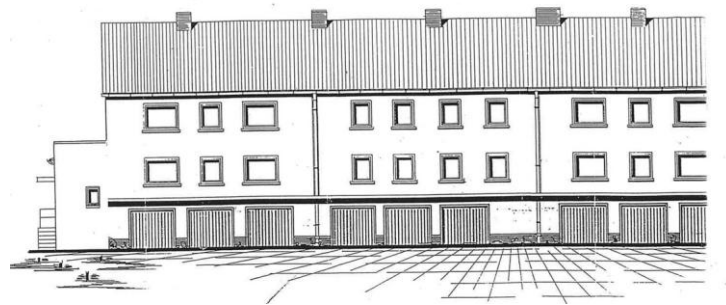
Weitere Details können den beiliegenden Zeichnungsausschnitten und Fotos entnommen werden. Einzelheiten zu Lage und Form sind aus dem beiliegenden Kartenausschnitt zu entnehmen. Grundrisse aller Wohnungen haben vorgelegen. Die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Pläne wurden nicht in Bezug auf die tatsächliche Ausführung überprüft. Für die Ausführung und den daraus abgeleiteten Daten wird keine Garantie übernommen.

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

### 8.1 Art der Bebauung, Flächen

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, in dessen Kellergeschoss Garagen eingerichtet sind. Eine Garage ist das Bewertungsobjekt.

Ein Grundriss des Kellergeschosses konnte nicht erhoben werden.



## 8.2 Rohbau und Ausbau

Garage Nr. 21

Fläche: 5,75 m x 4,18 m  
Höhe: 2,04 m  
Lichte Toröffnung: 2,33 m x 1,90 m

### Bauweise

Fundament	Beton
Außenwände	Massiv, Mauerwerk
Innenwände	Massiv, Mauerwerk
Decke	Stahlbetondecke
Wandbelag	Putz mit Anstrich
Deckenbelag	Gipskartonverkleidung
Bodenbelag	Betonboden
Tor	Rolltor mit Motor, abschließbar

### Haustechnik

Elektro

Stromversorgung vorhanden, nicht geeichter Stromzähler ist ebenfalls vorhanden. Wie der Strom abgerechnet wird, konnte der Eigentümer nicht erklären, möglicherweise bisher mit dem Allgemeinstrom.

Gemäß Beschlussprotokoll 01/2023 der Eigentümerversammlung soll eine korrekte Abrechnung ab 2024 über die Messgeräte nach Verbrauch erfolgen. Alle ungeklärten Abnahmestellen sollen abgeklemmt werden.

## 8.3 Außenanlagen

Pflasterfläche vor der Garage.

## 8.4 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps durchschnittlicher Energiestandard entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung unterstellt. Maßnahmen zur energetischen Verbesserung konnten am Ortstermin nicht festgestellt werden. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.

## 8.5 Wirtschaftliche Beurteilung

Eine Nutzung bzw. Vermietung des Objektes kann Probleme bereiten, insbesondere, da im Außenbereich kein Bebauungsplan vorliegt und demnach Bauvorhaben nach § 35 zu beurteilen sind, die eine Privilegierte Nutzung bedingen. Hier ist eine rechtliche Klärung anzuraten.

Aufgrund der geringen Garagenbreite und der niedrigen Höhe ist das Objekt nur für kleinere Fahrzeuge oder für Zweiräder geeignet. Ein bequemes Ein- und Aussteigen ist durch die beengten Platzverhältnisse in der Garage nicht möglich. Vorstellbar ist die Garage als Unterbringungsmöglichkeit für Saisonfahrzeuge mit entsprechender Größe zu nutzen.

Zudem dürfte sich die abgeschiedene Lage im Außenbereich von Vogelbeck schwierig auf die Marktgängigkeit des Objektes auswirken.

## 8.6 Baumängel und Bauschäden

Bau- und Unterhaltungszustand  
(Erläuterungen)

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.

Baumängel/Bauschäden  
(kein Anspruch auf Vollständigkeit)

Renovierungsstau, darüber hinaus offensichtlich keine wertrelevanten Schäden an dem Teileigentum.  
Das Gemeinschaftseigentum konnte nicht besichtigt werden.  
Vor der Garage sammelt sich bei Starkregen gelegentlich Wasser, da das Wasser nicht schnell genug über den vorhandenen kleinen Einlauf ablaufen kann.

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

## 8.7 Restnutzungsdauer

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

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Zum Wertermittlungsstichtag wird für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV) von 80 Jahren als Orientierungswert bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angegeben. Der IVD veröffentlicht mit Stand von 01/2023 für Eigentumswohnungen eine Gesamtnutzungsdauer zwischen 60-80 Jahren. Der Gutachterausschuss ermittelt seine Daten für Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Im vorliegenden Fall wird für das Teileigentum eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren als angemessen angenommen.

## 9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### 9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

### 9.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

### 9.3 Begründung des Verfahrensansatzes

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

Der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Diese Objekte werden allgemein nach Preisen je m<sup>2</sup> Wohn- bzw.

Nutzfläche gehandelt und in der Regel existieren dazu auch eine genügende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder Vergleichsfaktoren für vergleichbare Objekte. Für das zu bewertende Objekt stehen nur wenige Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Insoweit kann nur ein indirektes Vergleichsverfahren durchgeführt werden.

Das zu bewertende Objekt ist darüber hinaus auch als Renditeobjekt zu sehen, da Wohnungs- oder Teileigentum auch unter Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden. Und auch wenn das Objekt selbst genutzt wird, wird ein Eigentümer immer auch den Vergleich mit einem alternativ zu leistenden Mietzins vornehmen. Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und Ertrag der baulichen Anlage. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist dagegen kaum geeignet für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum. In der Regel ist es nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen.

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

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

## 10 Bodenwertermittlung

### 10.1 Grundlagen

#### *§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung*

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren 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 Wertermittlungstichtag 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 Grundstückswerte Northeim wird der aktuelle Bodenrichtwert für den Lagebereich mit 21 €/m<sup>2</sup> im Mischgebiet (Außenbereich) zum Stichtag 01.01.2024 angegeben.



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Rosenplänter 2, 37574 Einbeck - Vogelbeck  
Gemarkung: 6043 (Vogelbeck), Flur: 9, Flurstück: 10/4



**Bodenrichtwertzone: 05904175**  
Teilmarkt: Bauland  
Bodenrichtwert: 21 €/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Baureifes Land  
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei  
Art der Nutzung: Mischgebiet (Außenbereich)  
Grundstücksfläche: 500 m<sup>2</sup>

### 10.3 Bodenwertentwicklung

Eine Veränderung des Bodenwertes zum Stichtag ist nicht festzustellen.

### 10.4 Anpassungen des Bodenwertes

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert anhand der in der Bodenrichtwertkarte veröffentlichten Werte abgeleitet.

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 ist daher für die Ermittlung des Bodenwertes kein Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen

## 10.5 Bodenwert des Grundstückes

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		
1	Grundstück	16,4	21,00					Ja	344

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

**Bodenwert (gesamt)**

**344 €**

## 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 (€)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (€)
1	Kellergarage	24,13	463		
		Σ 24,13	Σ 463	Σ	Σ

<b>WNFI. (gesamt)</b>	<b>24,13 m<sup>2</sup></b>
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
<b>Jahresrohertrag (gesamt)</b>	<b>463 €</b>

### § 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.

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

Der Rohertrag umfasst alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus den Grundstücken.

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.

## 11.3 Ertragsansatz

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

#### Grundstücksmarktdaten 2024

Grundstücksmarktbericht: keine Angaben zu Garagen im Landkreis Northeim. Für Holzminden wird ein Mietpreis von 40 €/Monat angegeben, für andere Städte im Landkreises Holzminden ca. 30 €.

Bei Ebay Kleinanzeigen werden in der Innenstadt von Northeim  
 Garage für ein Motorrad mit 35 € und Garage für PKW mit 80 € angeboten  
 Stellplätze in Scheunen werden für bis zu 30 € angeboten

#### Abgeleitete Miete

Auf Grund der Lage im Außenbereich, der Ausstattung und Größe wird für die Bewertungsgarage zum Stichtag ein Mietwert von ca. 38 €/Monat (ca. 1,60 €/m<sup>2</sup>) 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	in Gebäude	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.						
						Nutzung / Beschreibung	Jahre			%	m <sup>2</sup>	Ist	angesetzt	€	€/ Jahr
w	1	23	3,50	1	24,13		1,60	463	13						
w	1	23													

w = Wohnen, g = Gewerbe      Ø 23      Ø 3,50      Σ      Σ 24,13      Σ 463      Σ 13

## 11.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist abhängig von der Lage, der baulichen Nutzung (vorhanden 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.

#### Ableitung Liegenschaftszins:

IVD-Mehrfamilienhäuser:	2,5 % - 5,5 %
IVD-Lager- und Produktionshallen	4,5 % - 8,5 %
Ableitung Grundstücksmarktdaten 2024	
Mehrfamilienhäuser:	3,0 % bis 3,5 % (im Landkreis Northeim)
Lager- und Logistikhallen:	2,2 % bis 5,0 % (im Land Niedersachsen)

Ein Liegenschaftszins nur für Garagen lässt sich nicht nachweisen. Im vorliegenden Fall ist die Garage Teil eines Mehrfamilienhauses und insoweit wird der Liegenschaftszins daraus abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wird ein Liegenschaftszins in Höhe von 3,5 % als angemessen abgeleitet.

## 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.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
			€/m <sup>2</sup> /Stk.	% HK	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO <sub>2</sub> €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /Stk.	% RoE	
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung									
w	1	Stellplätze innen (Wohnen)	4,30		46,00	9,93	2,00				34,55
w	1										

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø  
34,55

## 11.6 Ertragswertberechnung

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
			€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr	€/ Jahr		€
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
w	1	Stellplätze innen (Wohnen)	463	160	303	13	290	15,6204	4.529
w	1								

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 463    Σ 160    Σ 303    Σ 13    Σ 290    Σ 4.529

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**4.529 €**

+ Bodenwert

344 €

**Ertragswert**

**4.873 €**

## 12 Vergleichswertermittlung

### § 24 Grundlagen des Vergleichsverfahrens

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

## 12.1 Daten aus Kaufpreissammlung

### § 25 Vergleichspreise

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

### Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Norheim hat in seinem Grundstücksmarktbericht - OnlineDaten- 2024 folgende Auskünfte zu Einstellplätzen und Garagen zusammengestellt:

Ferienwohnungen in Städten im Harz:	
Tiefgarageneinstellplatz:	ca. 6.500 €
Außenstellplatz:	ca. 2.100 €
Vergleichspreise Stadtgebiet Göttingen:	
Garage:	ca. 9.500 €
Stellplatz:	ca. 6.000 €
Vergleichspreise Stadtgebiet Hann. Münden:	
Garage:	ca. 8.000 €
Stellplatz:	ca. 2.500 €
Vergleichspreise Stadtgebiet Holzminden:	
Garage:	ca. 6.000 €
Stellplatz:	ca. 1.500 €

### Ableitung Vergleichswert

Das Ergebnis der Recherche zu dem Vergleichswert für Garagen in der Region Einbeck / Norheim stellt sich wie folgt dar:

Es konnten lediglich Vergleichspreise im Grundstücksmarktbericht wie dargestellt ermittelt werden. Darüber hinaus konnten keine weiteren Vergleichspreise ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall wird der Vergleichswert für die Bewertungsgarage auf Grund der Lage, der Größe und Ausstattung und des Zustandes auf ca. 5.000 € geschätzt.

## 12.2 Vergleichswertermittlung

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

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m <sup>2</sup>	Werte [€/m <sup>2</sup> (Stk.)]				Verkehrswert €
			Kaufpreis	Vergleichspreise		angemessen	
			von	bis	Mittel		
Kellergarage	1	24,13			205	205	4.946

## 12.3 Vergleichswert

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

**Vergleichswert**

**4.946 €**

## 12.4 Erläuterungen für den Marktwert (Vergleichswert)

Im vorliegenden Fall stehen keine ausreichende Menge an zuverlässigen und aus dem Markt abgeleiteten Vergleichswerte und auch keine entsprechenden Anpassungsfaktoren zur Verfügung, um die Vergleichswerte an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes im indirekten Vergleichsverfahren anzupassen. Der Vergleichswert stützt daher den aus dem Ertragswert abgeleiteten Verkehrswert.

## 13 Verkehrswert

### 13.1 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

### 13.2 Verkehrswert

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

#### **Rosenplänter 2 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 Ableitung vom Ertragswert zum **02.07.2024** auf:

**4.900 €**

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 18.02.2025

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

---

**Literaturverzeichnis**

- [1] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger-Verlag, Köln, 8. Auflage 2017
- [2] **Kleiber:** ImmoWertV (2021), 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
- [3] **Kleiber:** Wertermittlungsrichtlinien 2016, 12. aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag
- [4] **Sommer/Kröll/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, Luchterhand-Verlag 2005
- [12] **Schwirley, Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage, Bundesanzeiger-Verlag, 2017
- [13] <https://www.reguvis.de/immobilien/wertermittlerportal.html/>
- [14] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

## 14 Anlagenverzeichnis

### Fotodokumentation

DSC00278:

Südansicht des Mehrfamilienhauses mit Garagen im KG



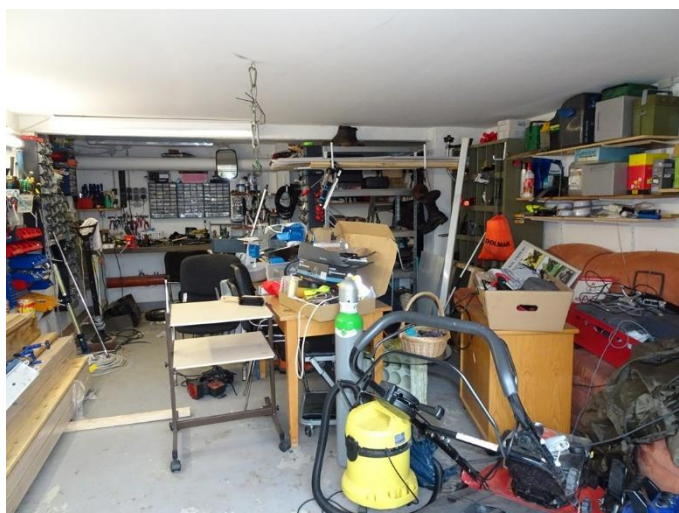
DSC00271:

Bewertungsgarage geöffnet



DSC00263:

Blick in die Garage



DSC00269:

Stromanschluss für das Wohnhaus



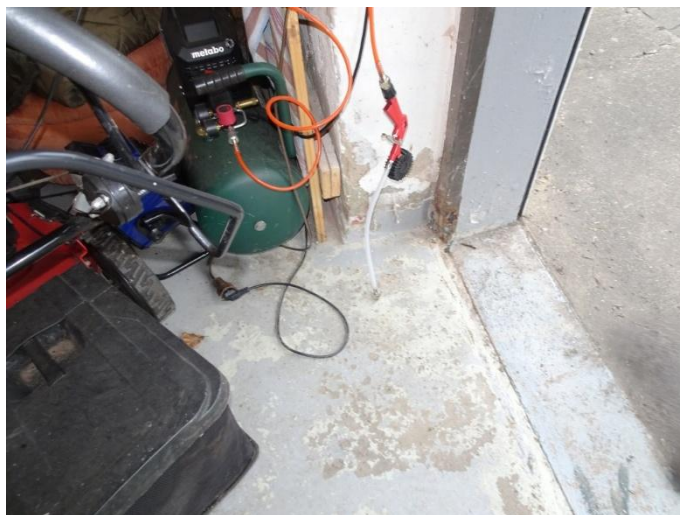
DSC00267:

Stromzwischenzähler



DSC00268:

Garagenboden und Garagenschwelle



DSC00276:

Zufahrt, Blick nach Süden

