

GUTACHTEN

Verkehrswert / Marktwert

Des mit einem **einseitig angebauten Einfamilienhaus** bebauten Grundstücks

An der Katzbach 14 in 37574 Einbeck, Sülbeck



zum **Wertermittlungsstichtag 24.07.2025**

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: **21.000 €**

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: 10. Dezember 2025

Ausfertigung: **PDF** von 14

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.....	9
4.4 Erschließungszustand	9
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	10
5 Lagebeschreibung	10
5.1 Makrolage.....	10
5.2 Demografie.....	11
5.3 Mikrolage.....	11
5.4 Straßenbeschreibung	12
5.5 Verkehrsanbindungen	12
5.6 Lagequalität.....	12
6 Grundstücksbeschreibung	13
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	13
6.2 Baugrundbeschaffenheit	14
6.3 Erschließung / Medien	14
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	14
7.1 Denkmalschutz.....	14
7.2 Städtebauliche Ausweisung	14
7.3 Bebauungsplan	14
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	14
8 Gebäudebeschreibung	15
8.1 Art der Bebauung, Flächen	15
8.2 Rohbau und Ausbau	17
8.3 Außenanlagen	17
8.4 Energieausweis	18
8.5 Wirtschaftliche Beurteilung.....	18
8.6 Baumängel und Bauschäden	18
8.7 Restnutzungsdauer	18
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	19
9.2 Wertermittlungsverfahren.....	19
9.3 Begründung des Verfahrensansatzes.....	20
10 Bodenwertermittlung.....	21
10.1 Grundlagen.....	21
10.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung	21
10.3 Bodenwertentwicklung	22
10.4 Anpassungen des Bodenwertes	22
10.5 Bodenwert des Grundstückes	22

11	Sachwertermittlung.....	22
11.1	Grundlagen.....	22
11.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen.....	23
11.3	Vorläufiger Sachwert.....	24
11.4	Sachwert.....	25
11.5	Marktanpassung (Sachwertfaktor).....	25
11.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
12	Verkehrswert.....	27
12.1	Ableitung des Verkehrswertes.....	27
12.2	Verkehrswert.....	27
	Literaturverzeichnis.....	28
13	Anlagenverzeichnis.....	29

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 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

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. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

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. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

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. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

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. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

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				Mehrere Eigentümer 20.06.2025 Einbeck Sülbeck
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:	
2	3	33/2	142,00 m ²	

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	rentierl. + Anteil:	Bodenwert:
Grundstück	142 26,00	Ja	3.692 €

Grundstücksfläche lt. Grundbuch
davon zu bewerten 142,00 m²
142,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1900	70 Jahre	10 Jahre	245,00 m ² BGF
Garage	1960	60 Jahre	10 Jahre	29,00 m ² BGF

Verfahrenswerte	Bodenwert	3.692 €
	Sachwert	20.959 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	21.000 €
---	-------------------------------	-----------------

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Hullerser Straße 1 37574 Einbeck
Auftragsdatum Geschäftsnummer	Beschluss vom 03.06.2025 22 K 8/25
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.

Ein Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich dies Wertermittlung bezieht, wurde durch den Auftraggeber nicht benannt. Stichtag ist daher der Tag der Ortsbesichtigung, der

24. Juli 2025

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:	24.07.2025
Besichtigungsumfang:	Innen- und Außenbesichtigung

Datum: 24. Juli 2025

Uhrzeit: 12.50 Uhr – 14.00 Uhr

Anwesende:
N.N. Beteiligte
Michael Bretschneider Sachverständiger

Eine schriftliche Einladung zu dem Ortstermin ist rechtzeitig an die Beteiligten erfolgt. Zum Termin war von den Beteiligten eine Partei erschienen.

Das Grundstück und das Gebäude wurden von den Beteiligten in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen. Die anwesende Beteiligte hat Auskunft erteilt.

Das Bewertungsobjekt wurde von innen und außen besichtigt. Der Sachverständige konnte sich einen ausreichenden Eindruck von dem Bewertungsobjekt verschaffen. Zum Stichtag war das Wohnhaus noch teilweise eingerichtet aber seit 2019 nicht mehr bewohnt.

Nicht besichtigt werden konnte der Dachboden der Garage.

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.

Die Wohnflächen wurden am Ortstermin aufgemessen und Grundrisse gefertigt.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Das Grundstück „An der Katzbach 14“ ist mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten, einseitig angebauten Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage bebaut.

Der am Ortstermin (Stichtag) vorgefundene Zustand ist in der dem Gutachten als Anlage beigefügten Fotodokumentation ersichtlich.

3.3 Allgemeine Unterlagen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2025
- Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 17.06.2025
- Auszug aus dem Grundbuch von Sülbeck, Blatt 449, Ausdruck vom 20.06.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Einbeck, vom 25.06.2025
- Auskunft Altlasten, Landkreis Northeim, vom 20.06.2025
- Auskunft F-Plan und B-Plan, Onlineauskunft
- Auskunft Erschließungsbeiträge, Stadt Einbeck, vom 25.06.2025
- Auskunft Denkmalschutz, Denkmalatlas Niedersachsen online
- Überschwemmungsgebiet/Gewässer- u. Naturschutz, Umweltkarten Niedersachsen online
- Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Eigne Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“
- Grundstücksmarktdaten 2025 GAG Niedersachsen – online

3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

- | | |
|--|--|
| • Welche Mieter und Pächter sind vorhanden | Leerstand seit 2019 |
| • Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz | Kein Wohnungseigentum |
| • 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 | Bei der zerstörungsfreien Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente ergeben |
| • Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen | Es sind keine bekannt geworden |
| • Liegt ein Energiepass vor | Nein |

- | | |
|--------------------------|------|
| • Besteht Denkmalschutz | Nein |
| • Sind Altlasten bekannt | Nein |

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

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 Qualitätstichtag 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 20.06.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	449	2	Sülbeck	3	33/2	142,00

Gesamtfläche	142,00 m ²
davon zu bewerten:	142,00 m²

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

Eigentümergeinschaft aus 14 Parteien

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 €
449	1	2	33/2	Verfügungsbeschränkung - Zwangsverwaltungsvermerk, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (22 K 8/25). Eingetragen am 06.05.2025.		

Hinweis zu Abt. II:

Es sind im vorliegenden Fall keine Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen

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

Keine Eintragung 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: Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom: 25.06.2025

Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck vorhanden.

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 Baulastenbuch des Bauaufsichtsamtes eingetragen.

4.3 Altlasten

Es sind keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreis Northeim 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. Nach Auskunft der Stadt Einbeck ist das Grundstück erschließungs-/ kostenbeitragsfrei und abgabefrei.

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 erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

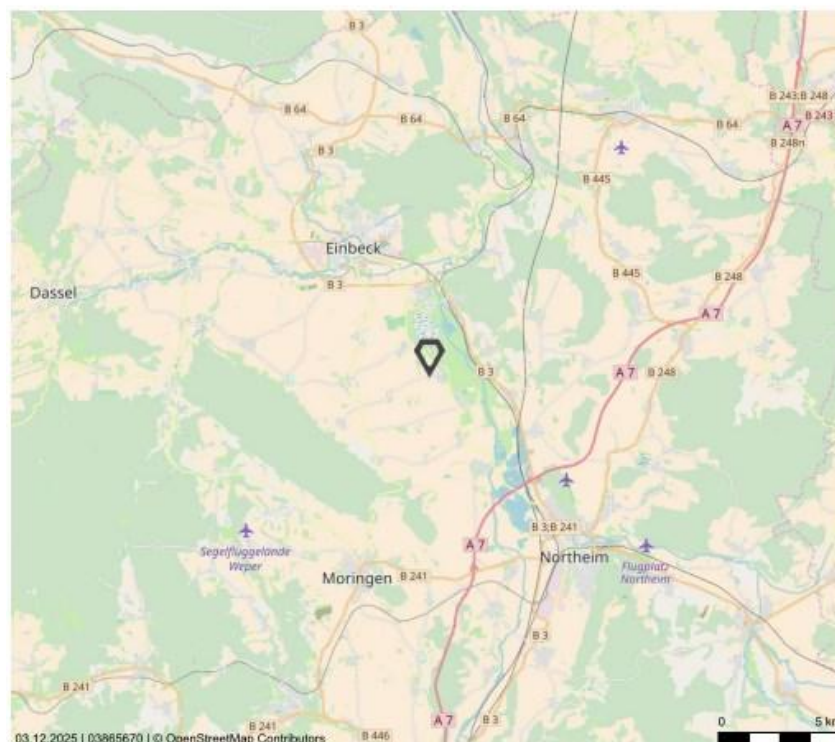
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

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 Northeim-Nord (5,8 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Einbeck-Salzderhelden (3,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (26,0 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport [KSF] (53,7 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (68,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Einbeck, Stadt (6,0 km)



03.12.2025 | 03865670 | © 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: 2025

5.4 Straßenbeschreibung

Die Straße „An der Katzbach“ ist voll ausgebaut, asphaltiert und in beide Richtungen befahrbar. Es handelt sich um einen Gemeindestraße mit vorwiegend Anliegerverkehr. Gepflasterte Gehwege auf Straßenniveau sind beidseitig vorhanden. Parkmöglichkeiten im Straßenseitenraum bestehen in geringem Umfang.

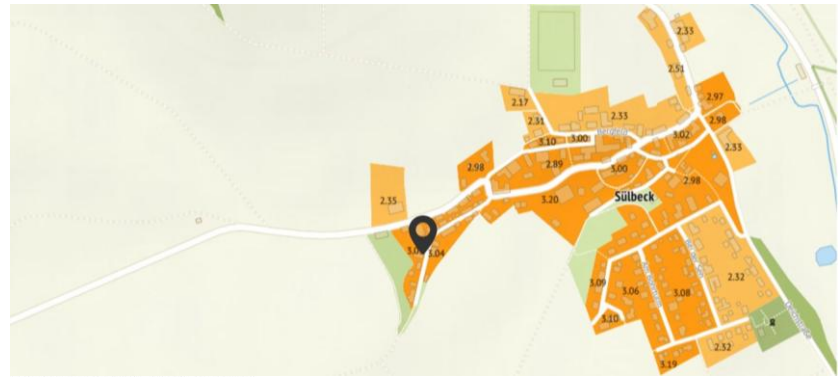
5.5 Verkehrsanbindungen

Verkehrsanbindung	Stadtverbindungen (Luftlinie)
	<ul style="list-style-type: none"> • Einbeck, ca. 6 km • Northeim, ca. 10 km • Göttingen, ca. 27 km • Hannover, ca. 69 km
	Autobahnen
	<ul style="list-style-type: none"> • A 7, AS Northeim Nord
	Busse & Bahnen (Luftlinie)
	<ul style="list-style-type: none"> • Bushaltestelle Salinenplatz, ca. 590 m • Bahnhof Einbeck- Salzderhelden, ca. 3,5 km • ICE-Bhf. Göttingen, ca. 26 km
	Flughafen (Luftlinie),
	<ul style="list-style-type: none"> • Internat. Flughafen Hannover, ca. 78 km

5.6 Lagequalität

Landkreis Ort / Gemeinde Verwaltung	Northeim Sülbeck Stadt Einbeck
Lage	Ruhige, naturnahe Wohnlage zwischen Eibeck und Northeim.
Wirtschaft	Sülbeck: - kleine mittelständische Handwerks-, Handels- u. Gewerbebetriebe - Dienstleistung - landwirtschaftliche Betriebe Nächste Zentren: Einbeck, Northeim, Bad Gandersheim
Versorgung	- Kindergarten in Immensen (ca. 1,8 km) - Grundschule in Drüber (ca. 1,5 km) - Weitere Schulformen in Einbeck - Geschäfte des tägl. und längerfristigen Bedarfs in Einbeck und Northeim
Erreichbarkeit	Direkt von der Erschließungsstraße
Art der Bebauung	Wohnhaus und Garage
Grenzsituation	Mehrseitige Grenzbebauung
Umgebungsbebauung	Mischbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser, Resthofstellen, dörflicher Charakter
Immissionen	Normal im Wohngebiet. Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt. Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Wohnlage



Bewertungsskala nach Punkten



ID 0e20a3d5 | Doppelhaushälfte | Stichtag 09.12.2025 | Wohnmarktanalyse wurde erstellt vom IIB INSTITUT

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

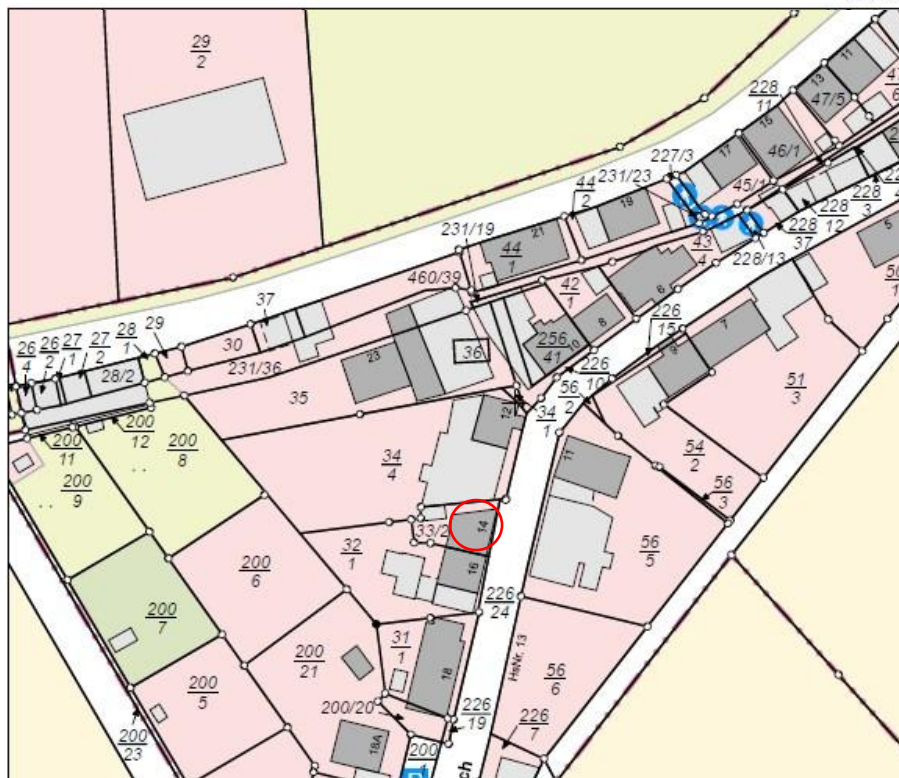
Gemeinde: Einbeck, Stadt
Gemarkung: Sülbeck
Flur: 3 Flurstück: 33/2

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 17.06.2025
Aktualität der Daten 14.06.2025

N = 5735985



Gestalt und Form:	unregelmäßig
Topografische Grundstückslage:	in sich eben
Straßenlänge:	ca. 10 m
Grundstückstiefe:	ca. 15 m im Mittel

6.2 Baugrundbeschaffenheit

Der Baugrund wurde nicht untersucht. 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

Anschlüsse, Versorgung:

- Schmutz- und Regenwasseranschluss
- Frischwasseranschluss
- Stromanschluss

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Kein Baudenkmal

Natur- und Gewässerschutz: Gemäß Onlineauskunft „Umweltkarten Niedersachsen“ liegt das Objekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: Mischgebiet

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 Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 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.

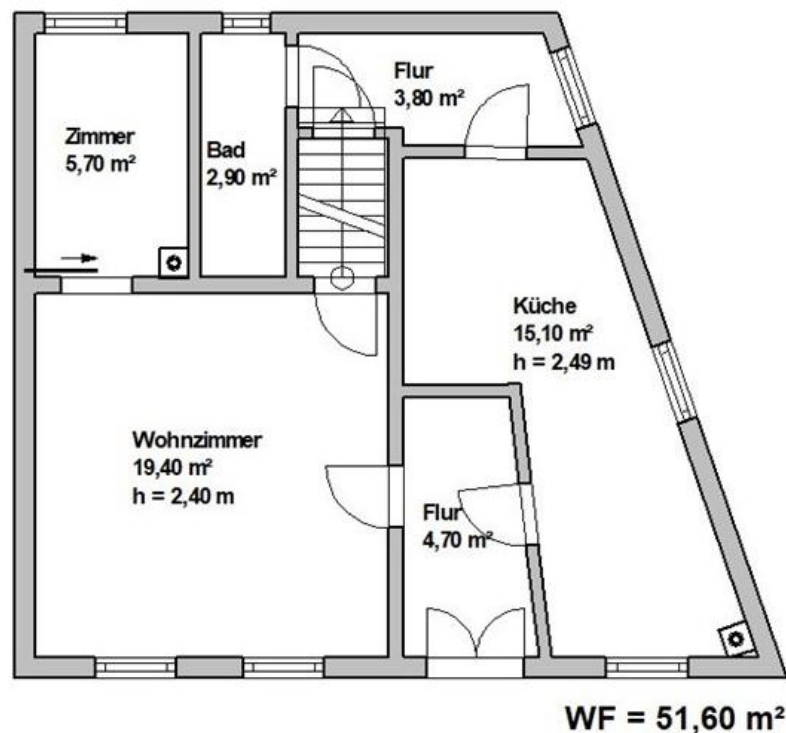
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, technischer Ausstattung und haustechnischen Einrichtungen wurde nicht geprüft. Für dieses Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Beschrieben werden nur die wesentlichen Ausstattungen und Merkmale, es können somit in Teilen Abweichungen vorhanden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

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

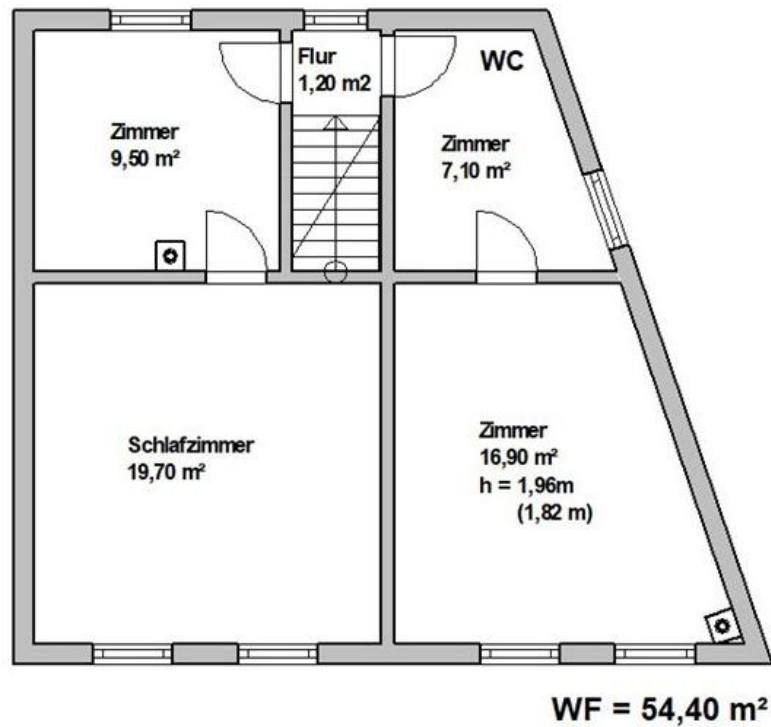
Die nachstehende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

Beschrieben wird der Objektzustand am Ortstermin.

8.1 Art der Bebauung, Flächen



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Baujahr: um 1900

Der Zuschnitt des Wohnhauses ist den vorangestellten Grundrissen zu entnehmen. Die Flächen wurden am Ortstermin aufgemessen.

1 Einfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (70% unterkellert)
Bauweise:	Fachwerkhaus
Baujahr:	1900
Ausstattungsstufe:	einfach (1,69)
Gebäudemaß / Anzahl:	245 m ² BGF

2 Garage:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1960
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	29 m ² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Konstruktion

Gründung	Naturstein, Stampfbeton
Außenwände	Fachwerk
Innenwände	Fachwerk
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Kellerwände	Natur-/Backsteinmauerwerk
Kellerdecke	Stahlträgerdecken
Dach	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel, Hohlpfanne, verstrichen
Entwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
Fassade	Putz mit Anstrich
Fenster	Holzfenster, überwiegend Isolierverglasung, teilweise Doppelverglasung, im OG ein Glasbausteinfenster
Türen	Haustür: zweiflügelige, historische Holztür mit Holz- und Glasfüllung, Oberlicht und Briefschlitz Tür zum Hinterausgang: einfache Holzrahmentür Klappe zum Dachboden
Geschosstreppen	EG/OG: einfache, steile Holztreppe, mit Kunststoff beklebte Tritt- und Setzstufen, gerader Lauf EG/KG: Sandsteinstufen, gerader Lauf DG: Einschubtreppe
Garage	Einzelgarage, massiv gemauert, Betonboden, Betondecke mit Holz vertäfelt, zweiflügeliges Holztor, Fenster, Elektroanschluss. Abmessung: 2,50 m x 4,30 m, h = 1,90 m, Dachboden, Pultdach mit Wellfaserzementplatten
Gesamtzustand	Unterhalten, Folgen des langen Leerstandes bemerkbar, Gebrauchsspuren, niedrige Raumhöhen, im OG unter 2,00 m.

Ausstattung und Haustechnik

Bodenbeläge	Teppich, PVC, Fliesen im Bad, Lehmschlag auf dem Dachboden
Wandbeläge	Tapete, Fliesen im Bad, Fliesenspiegel in der Küche, Putz im Keller
Deckenbeläge	Tapete, teils sichtbare mit Folie oder Tapete beklebte Holzbalken, Kunststoffpaneele im Flur, geputzt und gekalkt in der Küche
Türen	Verschieden Ausführungen: Spantüren, Holzfüllungstüren, Kunststofftüren, eine Falttür
Sanitärinstallation	Bad EG: Handwaschbecken, Duschkabine, Stand-WC WC OG: Stand WC und Handwaschbecken hinter einem Vorhang
Elektro	Einfache Ausstattung, Kippsicherungen, wenig Steckdosen
Heizung	Nachtspeicherheizung
Warmwasser	Dezentral, Durchlauferhitzer, Boiler
Gesamtausstattung	Einfach, nicht mehr zeitgemäß, Renovierungsstau

8.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung	- Schmutz- und Regenwasseranschluss - Frischwasseranschluss - Stromanschluss
Einfriedung	Umseitige Grenzbebauung durch Wohnhaus, Garage und Nachbarbebauung

Bauliche Außenanlagen	Oberflächenbefestigung des Innenhofes mit Beton
Zustand	Instandhaltungsstau, mit Wildbewuchs bedeckt

8.4 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

8.5 Wirtschaftliche Beurteilung

Das Bewertungsobjekt ist ein einfaches, vermutlich um 1900 auf einem sehr kleinen Grundstück errichtetes Wohnhaus. Das Haus bietet wenig Komfort und hat einen sehr individuellen Zuschnitt, der kaum für eine Familie geeignet ist und nicht mehr modernen Wohnansprüchen genügt. Beispielsweise ist das Obergeschoss mit einer Treppe vom Wohnzimmer aus erschlossen und das Bad befindet sich hinter der Küche. Die Raumhöhen sind im Obergeschoss mit 1,96 m zwischen und 1,82 m unter den Deckenbalken sehr niedrig und damit keine Option für normal große Menschen. Im Obergeschoss ist ein WC in einem Durchgangszimmer nur durch Vorhang abgetrennt eingerichtet. Der Hauseingang schließt abstandslos an öffentlichen Grund an.

Durch geringe Raumhöhe, die sehr einfache Ausstattung und das kleine Grundstück ist der Käuferkreis sehr eingeschränkt und das Grundstück schwer marktgängig.

8.6 Baumängel und Bauschäden

Energetische Situation	Am Ortstermin waren keine Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Baujahrsqualität zu erkennen. Ein Energiestandard kann nicht angegeben werden. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.
Bau- und Unterhaltungszustand	Beim Ortstermin festgestellte Mängel und Schäden (kein Anspruch auf Vollständigkeit): <ul style="list-style-type: none"> - Keine korrekt ausgebildete Brandwand zum Nachbargebäude - Wurmsspuren in Brettern auf dem Dachboden - Aufsteigende Feuchtigkeit im Bodenbelag im Keller - Angerostete Stahlträger in der Kellerdecke - Außenanstrich der Holzfenster erforderlich - Freilegung der Freiflächen von Bewuchs

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.

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.

Gemäß Anlage 1 der Wertermittlungsverordnung wird für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Der Gutachterausschuss hat seine Sachwertfaktoren auf der Basis von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet. Daher sind auch im vorliegenden Fall 70 Jahre anzusetzen. Die Restnutzungsdauer wird aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen, abgeleitet. Wirksame bzw. aktuelle Modernisierungen, die die wirtschaftliche Lebensdauer verlängern würden, wurden für Teilbereiche des Objektes angenommen. Insofern werden bei der Festlegung der Restnutzungsdauer der am Ortstermin festgestellte Zustand und angesetzten Instandhaltungs- und Schadenbeseitigungskosten berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall konnten keine wirksamen Modernisierungen festgestellt werden, mit denen sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ermitteln ließe. Auf Grund des einfachen Zustandes und der im Laufe der Jahre vorgenommenen Unterhaltungsarbeiten wird die Restnutzungsdauer auf ca. 10 Jahre geschätzt.

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 Renditezielung 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 Ein- und Zweifamilienhäusern wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend nach dem Sachwert- und / oder auch nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Diese Objekte werden allgemein nach Preisen je m² Wohnfläche gehandelt und in der Regel existieren dazu auch eine genügende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder Vergleichsfaktoren für vergleichbare Objekte. Für das zu bewertende Objekt stehen auf Grund der besonderen Eigenschaften keine geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Insoweit wird hier nur der Sachwert geschätzt.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein Käufer des Bewertungsobjektes das Haus zur Eigennutzung und nicht als Renditeobjekt zur Vermietung erwerben. Insoweit wird hier auf die Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren verzichtet.

Der Sachwert wird aus dem Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen getrennt ermittelt. Es wird damit der Wert der baulichen Substanz und der technischen Merkmale beurteilt. Der so ermittelte vorläufige Sachwert wird mittels entsprechender Faktoren an die Marktgegebenheiten angepasst und anschließend unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale als Sachwert ausgewiesen.

Der Vergleichswert wird mit Hilfe von Vergleichsfaktoren aus z. B. dem Grundstücksmarktbericht oder der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses oder auf Grund anderer Recherchen aus dem Markt abgeleitet.

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 des Aufmaßes 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 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.

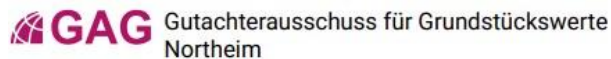
(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand 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 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung

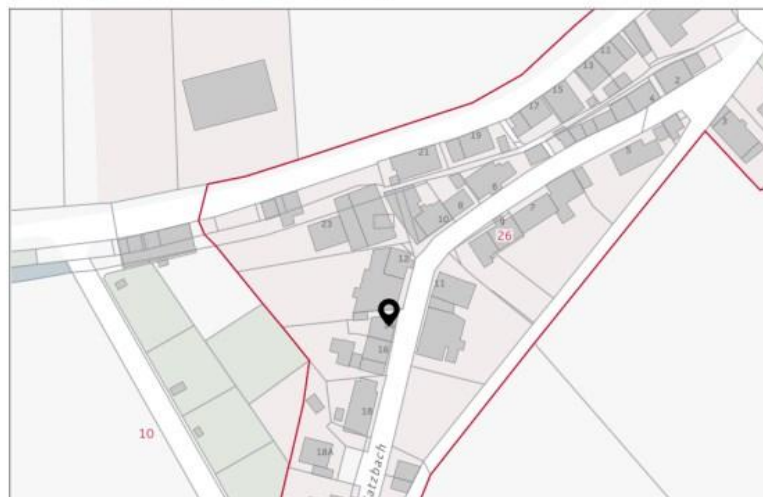
Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wird der Bodenrichtwert für den Lagebereich mit 26,00 €/m² im Dorfgebiet zum Stichtag 01.01.2025 angegeben.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 03.12.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: An der Katzbach 14, 37574 Einbeck - Sülbeck
Gemarkung: 6045 (Sülbeck), Flur: 3, Flurstück: 33/2



Bodenrichtwertzone: 05903173
 Teilmarkt: Bauland
 Bodenrichtwert: 26 €/m²
 Entwicklungszustand: Baureifes Land
 Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
 Art der Nutzung: Dorfgebiet
 Grundstücksfläche: 1.000 m²

10.3 Bodenwertentwicklung

Zwischen dem 01.01.2025 und dem Bewertungsstichtag hat in dem Lagebereich keine weitere Bodenwertsteigerung stattgefunden.

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 einen 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 sind 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 €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	Grundstück	142	26,00					Ja	3.692

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

Bodenwert (gesamt)

3.692 €

11 Sachwertermittlung

11.1 Grundlagen

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Einfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Teilkeller
Unterkellerungsgrad:	70 %
Ausstattungsstufe:	1,69

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungsanteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	107,64
Dach		1,0				15	78,00
Fenster und Außentüren		1,0				11	57,20
Innenwände und -türen	0,7	0,3				11	53,19
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	57,20
Fußböden		1,0				5	26,00
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	46,80
Heizung		1,0				9	46,80
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	31,20
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	468	520	600	722	905		Σ 504

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:	504 €/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	504 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	950 €/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	218 €/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	218 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9250 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	419 €/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

11.3 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Ge- bäude Nr	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GN D	RN D	HK der baulichen Anlagen*			Alterswert- mind.		alterswertg. HK €
						Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1900	70	10	245,00 m ² BGF	950	17,00	Linear	85,72	38.887
2	Garage	1	1960	60	10	29,00 m ² BGF	419	12,00	Linear	83,34	2.267

Σ 41.154

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,9250

alterswertgeminderte Herstellungskosten		41.154 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	12,14 %	5.000 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		46.154 €
+ Bodenwert		3.692 €
vorläufiger Sachwert		49.846 €

11.4 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		49.846 €
± Marktanpassung	-17,00 %	-8.474 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		41.372 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Schäden am Gebäude gemäß Auflistung		8.000 €
- Sonstige Wertabschläge		
Niedrige Raumhöhen im OG	20,00%	8.275 €
Unwirtschaftlicher Zuschnitt	10,00%	4.138 €
Sachwert		20.959 €

11.5 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

§ 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.

Um aus dem vorläufigen Sachwert den marktangepassten vorläufigen Sachwert abzuleiten, muss ein Bezug zu den allgemeinen Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt hergestellt werden. Dies geschieht über den Sachwertfaktor, der auf der Basis tatsächlicher Verkaufspreise ermittelt wird.

Im § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist der Sachwertfaktor definiert als: „Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwert-faktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.“

Sachwertfaktoren werden daher entsprechend differenziert nach Grundstücksarten und Grundstückslagen sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen bzw. der Höhe des Sachwertes, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Gebäudestandards abgeleitet. Mikro- und Makrolage spielen dabei genauso eine wichtige Rolle wie die Wirtschaftskraft der Region.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen ermittelt und in den Grundstücksmarktberichten (hier: Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2024) zur Verfügung gestellt. Für den Landkreis Northeim stehen Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahre ab 1950) zur Verfügung.

Im vorliegenden Fall leitet sich der Sachwertfaktor wie folgt ab:
(wird nur für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr ab 1950 angegeben)

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser oder Doppelhaushälften
- Landkreis Northeim -
(Baujahre: ab 1950)

Berechnung des Sachwertfaktors

Stichtag:	01.07.2024
Vorläufiger Sachwert [€]:	50.000
Bodenrichtwert [€/m ²]:	26
Standardstufe:	1,7
Lage:	NOM 05 & NOM ..
Restnutzungsdauer:	10
Wohnfläche [m ²]	106

Sachwertfaktor:	0,83
Standardabweichung:	± 0,23

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 661 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	04.01.2019	28.11.2024	06.08.2021
Bodenrichtwert [€/m ²]	16	135	50
Standardstufe	1,5	3,8	2,4
Modi. Baujahr	1960	2005	1978
Restnutzungsdauer	11	56	26
Grundstücksfläche [m ²]	108	888	358
Brutto Grundfläche [m ²]	100	636	225
Wohnfläche [m ²]	51	242	111

11.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) 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

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden

Die erkannten und beschriebenen Schäden überschreiten den baualtersgemäßen Zustand und damit die anteilige Alterswertminderung. Den Beseitigungsaufwand für die Schäden und den Instandhaltungstau habe ich insgesamt geschätzt und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht. Dabei werden die Schadensbeseitigungskosten derselben Alterswertminderung unterworfen, die für die Ermittlung des Gebäudesachwertes maßgeblich sind.

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Im vorliegenden Fall sind Schäden erkannt, die außerhalb der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind. Ein entsprechender Betrag wird in Abzug gebracht.

Besondere Ertragsverhältnisse

Für die niedrigen Raumhöhen im Obergeschoss werden ca. 15% in Abzug gebracht.
Für den unwirtschaftlichen Zuschnitt werden 5% in Abzug gebracht.

12 Verkehrswert

12.1 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

12.2 Verkehrswert

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

An der Katzbach 14 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 Sachwert zum **24.07.2025** auf:

21.000 €

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 10.12.2025

.....
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

13 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

DSC04045:

Wohnhaus - Ostseite



DSC03994:

Wohnhaus - Nordgiebel - Garagenzufahrt



DSC04014:

Wohnhaus - Westseite



DSC04043:

Hauseingang



DSC04037:

Einschubtreppe zum Dachboden



DSC04039:

Dachboden



DSC04038:

Schornsteinkopf



DSC04031:

OG - Flur



DSC04028:

Schlafzimmer



DSC04029:

Zimmer



DSC04032:

Durchgangszimmer mit WC



DSC04035:

Gästezimmer



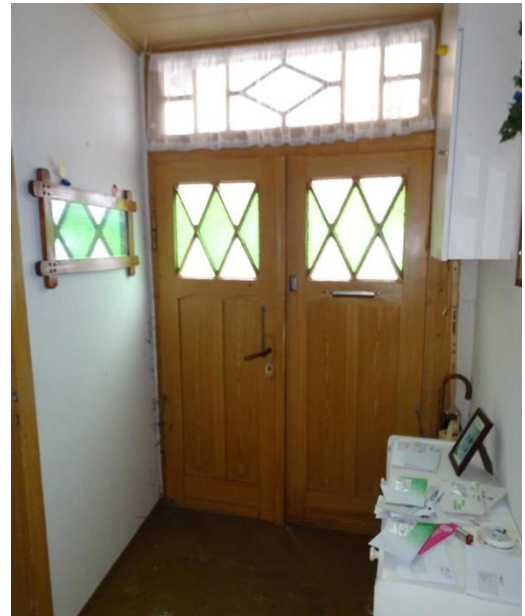
DSC04026:

Geschosstreppe EG/OG



DSC03995:

Haustür



DSC03996:

Zählerschrank



DSC03997:

Flur



DSC03998:

Wohnzimmer



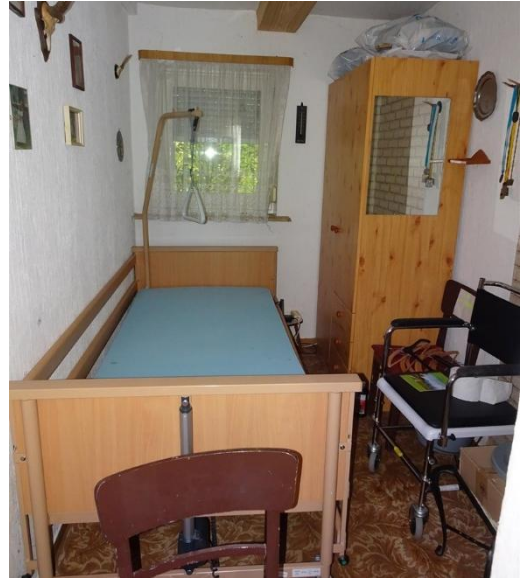
DSC04001:

Wohnzimmer - Tür zur Geschosstreppe



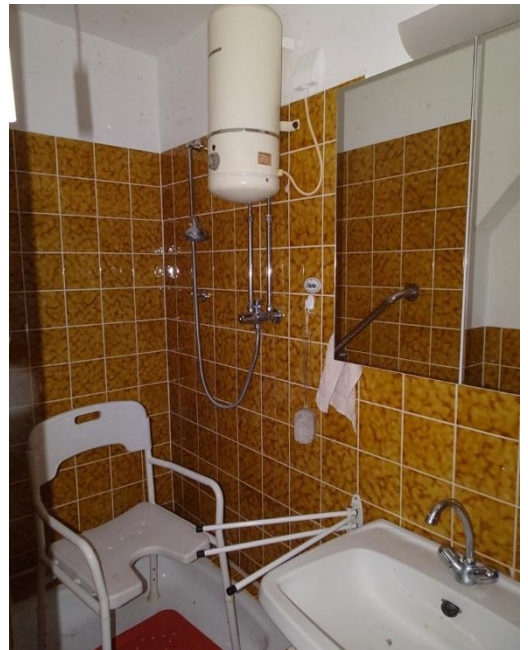
DSC04000:

Zimmer



DSC04008:

Bad



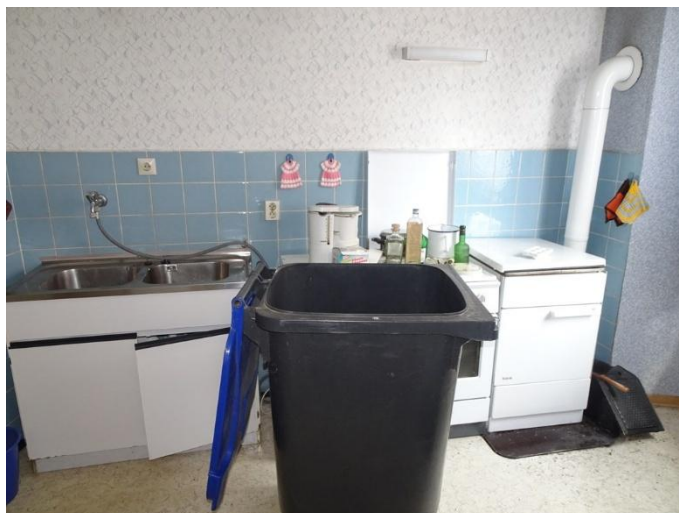
DSC04009:

Bad



DSC04002:

Küche



DSC04004:

Küche / Esszimmer



DSC04025:

Kellertreppe



DSC04023:

Keller



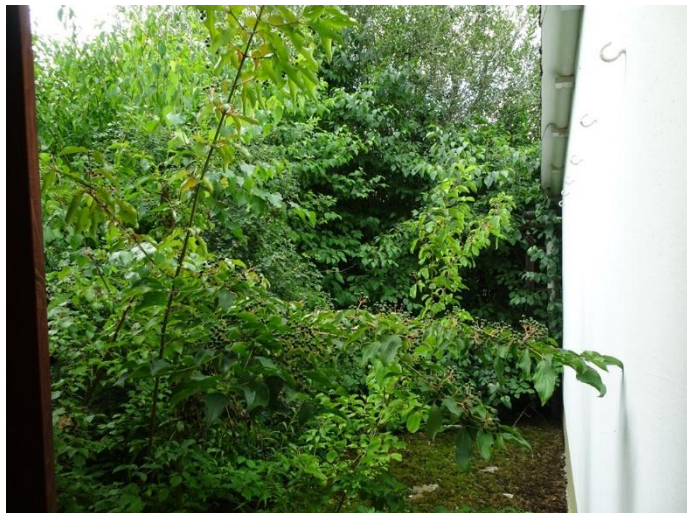
DSC04022:

Keller



DSC04011:

Hof



DSC04017:

Garage



DSC04019:

Garage - Ostseite
Tor zur Garage und Luke zum Dachboden



DSC04046:

Straße "An der Katzbach"

