

GUTACHTEN

Verkehrswert / Marktwert

Unbebautes Wohngrundstück

**Am Schäferhof
in 37574 Einbeck, Erzhausen**



zum **Wertermittlungsstichtag 02.03.2023**

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 21.100 EUR

erstellt durch:

Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

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

erstellt am: 14. April 2023

Ausfertigung: 1 von 4

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	4
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	5
3 Grundlagen der Wertermittlung	5
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	5
3.2 Bebauung und Grundlagen	6
3.3 Objektbezogene Unterlagen	6
3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben	6
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	7
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	7
4.2 Baulasten	7
4.3 Altlasten.....	7
4.4 Erschließungszustand.....	8
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	8
5 Lagebeschreibung	8
5.1 Makrolage.....	8
5.2 Demografie.....	9
5.3 Mikrolage.....	9
5.4 Straßenbeschreibung	10
5.5 Verkehrsanbindungen	10
5.6 Lagequalität.....	10
6 Grundstücksbeschreibung	11
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	11
6.2 Baugrundbeschaffenheit	12
6.3 Erschließung / Medien	12
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
7.1 Denkmalschutz.....	12
7.2 Städtebauliche Ausweisung.....	12
7.3 Bebauungsplan	12
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	13
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
8.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	13
8.2 Wertermittlungsverfahren.....	13
8.3 Begründung des Verfahrensansatzes.....	14
9 Bodenwertermittlung.....	14
9.1 Grundlagen.....	14
9.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung	15
9.3 Anpassungen des Bodenwertes	15
9.4 Bodenwert des Grundstückes	16
10 Verkehrswert.....	16
10.1 Ableitung des Verkehrswertes	16
10.2 Verkehrswert	17
Literaturverzeichnis	18
11 Anlagenverzeichnis	19

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

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. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

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.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

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).

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).

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 Amtsgericht Grundbuch von	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Einbeck Erzhausen Fläche:
	2	1	43/43	715,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m ² :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 43/43	715 m ²	29,50 EUR/m ²	Ja	21.092 EUR

Grundstücksfläche	715,00 m ²
davon zu bewerten	715,00 m ²

Verfahrenswerte

Bodenwert	21.092 EUR
-----------	------------

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Bodenwert

21.100 EUR

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Hullerser Straße 1 37574 Einbeck
Auftragsdatum Geschäftsnummer	Beschluss vom 21.12.2022 22 K 9/22
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

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

2. März 2023

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:	02.03.2023
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung

Datum:

- 02.03.2023

Uhrzeit:

- 14.30 Uhr – 14.50 Uhr

Anwesende:

- Herr Michael Bretschneider, Sachverständiger

Das unbebaute Grundstück konnte von der Straße aus vollständig eingesehen werden. In der Örtlichkeit konnte nur die ungefähre Lage anhand der Liegenschaftskarte angenommen werden. Grenzmarkierungen wurden nicht gefunden.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein als Weide genutztes Hanggrundstück in der Ortslage.

Eine Liegenschaftskarte des Katasteramtes lag für das Bewertungsgrundstück zum Ortstermin vor.

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

3.2 Bebauung und Grundlagen

Das Grundstück ist unbebaut.

3.3 Objektbezogene Unterlagen

Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- | | |
|---|----|
| • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023 | ja |
| • Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 04.01.2023 | ja |
| • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Landkreis Northeim vom 09.01.2023 | ja |
| • Auskunft Altlasten, Landkreis Northeim vom 06.01.2023 | ja |
| • Auskunft zum B-Plan und F-Plan, Internetseite der Stadt Einbeck | ja |
| • Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“ | ja |
| • Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, 02.03.2023 | ja |
| • Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung | ja |
| • Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek | ja |
| • Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung | ja |

Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen und Auskünfte

keine

3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

- | | |
|--|--|
| • Welche Mieter und Pächter sind vorhanden | Dazu konnten keine Informationen erhoben werden |
| • Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz | Unbebautes Grundstück |
| • 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 | Unbebautes Grundstück |
| • Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen | Im Rahmen der Recherchen sind keine bekannt geworden |
| • Liegt ein Energiepass vor | Unbebautes Grundstück |
| • Steht das Objekt unter Denkmalschutz | Unbebautes Grundstück |
| • Sind Altlasten bekannt | Siehe 4.2 Altlasten |

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Das Grundbuch hat nicht vorgelegen und wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	205	2	Erzhausen	1	43/43	715,00

Gesamtfläche 715,00 m²
davon zu bewerten: 715,00 m²

Hinweis zu Abt. II:

Es wird hier davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden sind bzw. diese vom Auftraggeber selbst berücksichtigt werden.

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: 09.01.2023

Es bestehen keine belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

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 Freie und Hansestadt Hamburg eingetragen.

4.3 Altlasten

Keine Eintragungen im Altlastenkataster Landkreis Northeim.

Anlässlich der Objektbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente ergeben.

4.4 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabensituation: abgabenbeitragsfrei
Erschließungen auf dem Grundstück, Zufahrt oder Kanalanschlüsse, sind nicht vorhanden.

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückserschließung 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.

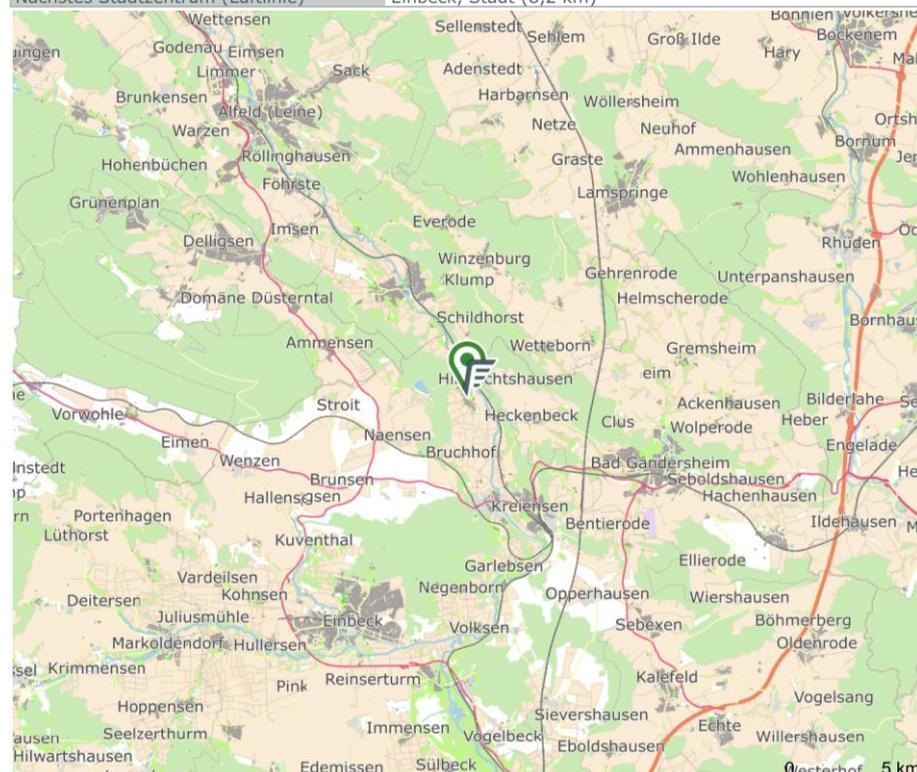
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

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 (17,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF FREDEN (LEINE) (4,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF HILDESHEIM (29,8 km)
Nächster Flughafen (km)	HANNOVER-TERMINAL C ANKUNFT (64,9 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (55,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Einbeck, Stadt (8,2 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und 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: 1. Quartal 2019

Erzhausen ist eine von 46 Ortsteilen der Stadt Einbeck im Landkreis Northeim.

Sie liegt im südlichen Niedersachsen, 100 m westlich der Leine, zwischen Kreiensen und Alfeld. Die Entfernung nach Einbeck im Südwesten beträgt ca. 9 km, nach Göttingen im Süden ca. 39 km und zur nördlich gelegenen Landeshauptstadt Hannover ca. 56 km (alle Angaben Luftlinie).

5.2 Demografie

Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung - Einbeck (im Landkreis Northeim)

Indikatoren	2017 Einbeck	2018 Einbeck	2019 Einbeck	2020 Einbeck
Bevölkerung (Anzahl)	30.925	30.826	30.689	30.449
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-2,6	-2,4	-2,1	-2,8
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-6,6	-6,2	-6,1	-6,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	44,9	45,8	44,7	44,2
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	43,5	43,9	44,0	43,2

Quellenangabe bei Verwendung der Daten: Bertelsmann Stiftung, www.wegweiser-kommune.de

5.3 Mikrolage



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
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
AIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Dorfmitte. Die Bushaltestelle ist in ca. 500 m zu erreichen.

5.4 Straßenbeschreibung

„Am Schäferhof“ ist eine Gemeindestraße mit überwiegend Anliegerverkehr und in beiden Richtungen befahrbar. Die Straße ist voll ausgebaut, die Fahrbahn asphaltiert. Gehweg am gegenüberliegenden Grundstück, Oberfläche gepflastert.

5.5 Verkehrsanbindungen

Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Einbeck ca. 9 km
- Northeim ca. 22 km
- Göttingen ca. 39 km
- Hannover ca. 56 km

Autobahnen

- A 7, Anschlussstelle Seesen (Nord)
- A 7, Anschlussstelle Echte (Süd)

Bundesstraßen

- B 3
- B 64

Busse & Bahnen

- Bahnhof Kreiensen (ca. 5 km Luftlinie) bzw. Freden (ca. 4 km Luftlinie)
- ICE Bahnhof Göttingen bzw. Hildesheim (ca. 29 km Luftlinie)
- RBB, Linie 276

Flughafen

- Internationaler Flughafen Hannover (ca. 65 km Luftlinie)

5.6 Lagequalität

Wirtschaft

Einbeck

- Mittelzentrum
- Dienstleistungen
- Handel, Gewerbe
- Industrie

Zu den größten Arbeitgebern zählt die KWS Saatzucht AG und das Einbecker Brauhaus

Erzhausen

- Landwirtschaftliche Betriebe
- Pumpspeicherwerk
- Wohnstandort
- Ländlich strukturiert

Versorgung

- Kindergarten in Greene (ca. 4 km Luftlinie)
- Grundschule in Greene (Außenstelle der Grundschule in Kreiensen)
- Schulzentrum, Haupt- und Realschule in Greene
- Gymnasien in Bad Gandersheim (ca. 8 km Luftlinie)
- Berufsbildende Schulen in Einbeck und Northeim
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in Kreiensen

Grenzsituation

Unbebautes Grundstück

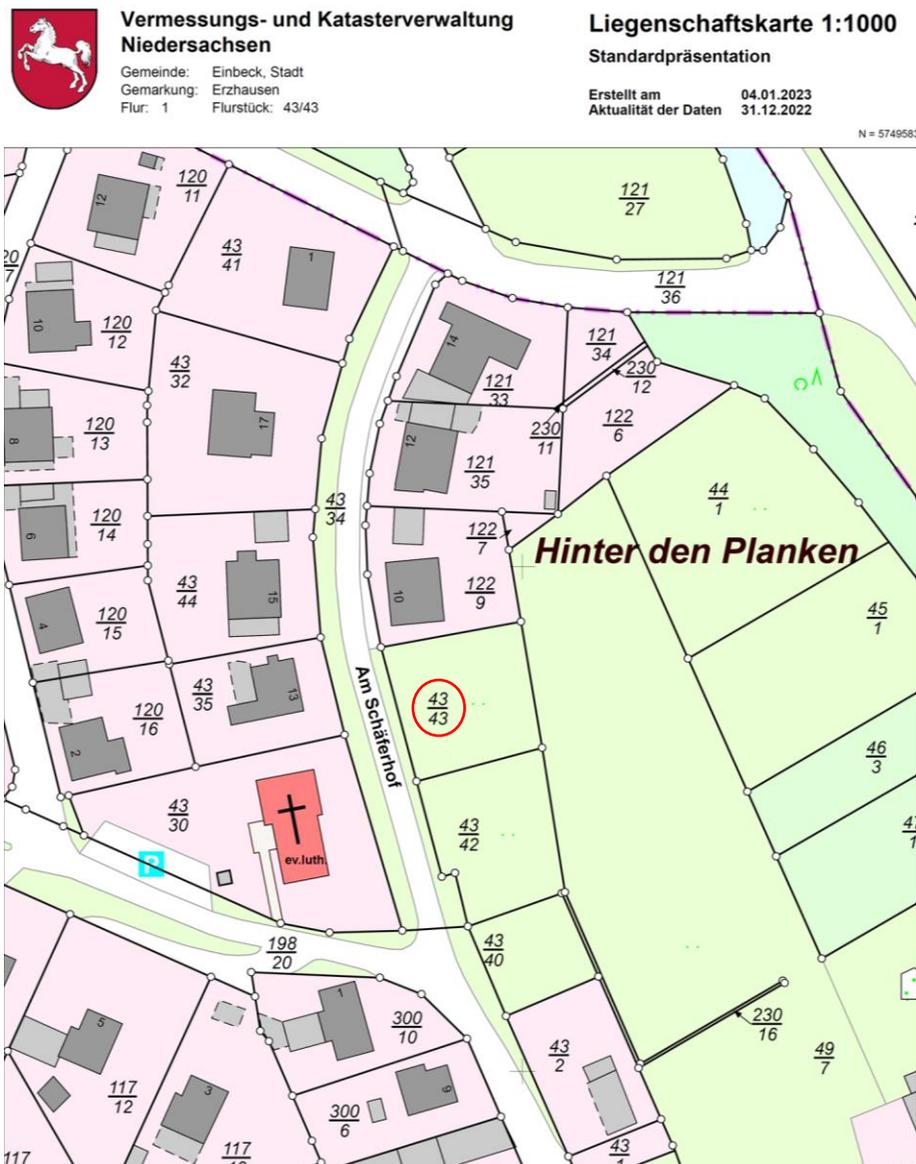
Erreichbarkeit

Direkt von der Erschließungsstraße.

Umgebungsbebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser, Kirche, offene Bauweise
Immissionen	Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt. Östliche der Leine verläuft eine Bahnlinie mit erheblichem Güterzugverkehr. Aus der Lärmkartierung (http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba#) ergibt sich für Erzhausen eine Lärmbelastung von 65 -70 dB(A). Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.
Standort	Wohnlage: gut (einfache, mittlere, gute, sehr gute, top – Wohnlage)

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



Gestalt und Form:	trapezförmig
topografische Grundstückslage:	Hanggrundstück, Gefälle in West-Ost-Ausdehnung
Höhenlage zur Straße:	ins Gelände fallend, Böschung
Straßenlänge:	ca. 28 m
Grundstückstiefe:	ca. 27 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 Kontaminierung 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

Keine Anschlüsse auf dem Grundstück.

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Denkmalschutz

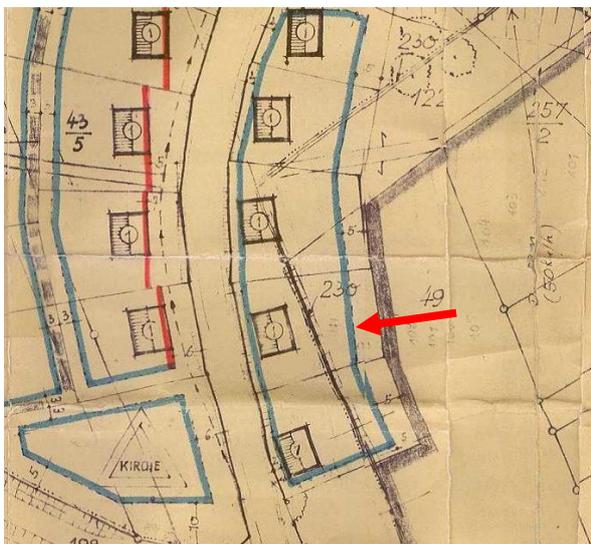
Das Grundstück ist unbebaut. Insoweit besteht kein Denkmalschutz.

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

7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: allgemeines Wohngebiet

7.3 Bebauungsplan



Es gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Hinter den Planken“ vom 25.03.1968:

WA allgemeines Wohngebiet
O offene Bauweise
0,25 GRZ
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie (blau):

7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

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

§ 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 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

8.1 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).

8.2 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 Einzelfalles, 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 Vergleichsverfahren 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.

8.3 Begründung des Verfahrensansatzes

Im vorliegenden Fall ist ein unbebautes Grundstück zu bewerten. Insoweit ist der Bodenwert zu schätzen.

9 Bodenwertermittlung

9.1 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.*

9.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung

Vom Gutachterausschuss für den Landkreis Northeim wird der Bodenwert für den Lagebereich mit 27 €/m² bei einer typischen Grundstücksgröße von 1.050 m² im allgemeinen Wohngebiet zum Stichtag 01.01.2023 angegeben.

 **GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 03.04.2023)

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

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Werksiedlung (Erzhausen)
Gemarkung: 6013 (Erzhausen), Flurnummer: 1, Flurstück: 43/43



Bodenrichtwertzone: 05900811

Bodenrichtwert: 27 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Grundstücksfläche: 1.050 m²

9.3 Anpassungen des Bodenwertes

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit 715 m² kleiner als das mit 1.050 m² angegebene Richtwertgrundstück. Im Grundstücksmarktbericht leitet sich dazu ein Umrechnungskoeffizient von 1,07 ab.

Richtwertanpassung:

zu 1 Flurstück 43/43

Bodenrichtwert: 27,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte (OnlineDaten Grundstücksmarktbericht) /
Stand: 01.01.2023

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße
nach OnlineDaten Grundstücksmarktbericht

maßgebliche Grundstücksfläche: 1050 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,93
tatsächliche Grundstücksfläche: 715 m²; Umrechnungskoeffizient: 1,02
angepasster Bodenrichtwert: 29,61 EUR/m²

9.4 Bodenwert des Grundstückes

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		ren- tier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 43/43	715	29,50					Ja	21.092

10 Verkehrswert

10.1 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.

10.2 Verkehrswert

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

Am Schäferhof in 37574 Einbeck - Erzhausen

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 Bodenwert zum **02.03.2023** auf:

21.100 EUR

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

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

Bad Gandersheim, den 14. April 2023

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

Literaturverzeichnis

- [1] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch, Bundes-anzeiger-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

11 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

1:

Blick Richtung Osten



2:

Blick Richtung Südosten



3:

Erschließungsstraße "Am Schäferhof", Westgrenze

