

Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt

Neustettiner Str. 3
37586 Dassel
Tel.: 05564 - 91 97 97

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

Fax: 05564 - 91 97 98
e-mail: architekt.ehling@web.de

WG24-2591G

1. Ausfertigung

WERTGUTACHTEN

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

Grundstück:	lfd. Nr. 2: Mit einer Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude bebautes Grundstück Bentieröder Hauptstraße 13 37574 Einbeck-Bentierode
Grundbuch:	Bentierode-Rimmerode Blatt 137
Auftraggeber:	Amtsgericht Einbeck Hullerser Str. 1 37574 Einbeck
Geschäfts-Nr.:	22 K 9/24
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	19.06.2024
Wertermittlungsstichtag:	19.06.2024
Tag der Ausfertigung:	23.07.2024
Anzahl der Ausfertigungen:	1 Ausfertigung als Original für das Gericht 2 Ausfertigungen in Kopie für das Gericht

1 Ausfertigung z.d.A. des Sachverständigen

0.0	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0	Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten	4
2.0	Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen	
2.1	Veranlassung	5
2.2	Einsichtnahme	5
2.3	Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis	5
2.4	Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten	6
2.5	Ortstermin	6
2.6	Vom Gericht angeforderte Angaben	7
2.7	Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	9
3.0	Grundstücksbeschreibung	
3.1	Ortslage	11
3.2	Tatsächliche Eigenschaften	11
3.3	Erschließungszustand	12
3.4	Baurechtliche Ausweisung	13
3.5	Grundstücksqualität	13
4.0	Beschreibung des Bewertungsobjektes	
4.1	Allgemeines	14
4.2	Konstruktion und Ausbau	15
4.3	Gebäudestandard	16
4.4	Schäden und Mängel	17
4.5	Einschätzung des baulichen Zustandes	17
4.6	Restnutzungsdauer	18
4.7	Bauliche Außenanlagen	19
4.8	Baunebenkosten und Umsatzsteuer	19
5.0	Wertermittlung	
5.1	Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	20
5.2	Bewertung des Grund und Bodens	21
5.3	Sachwertverfahren	23
5.4	Marktanpassung	25

6.0	Verkehrswert	26
7.0	Literaturverzeichnis	27

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

8.0 Anlagen

- Verwendete Abkürzungen	A 8.1
- Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (2005), Wohn-/Nutzfläche	A 8.2
- Sachwertverfahren, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung	A 8.3
- Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen	A 8.4
- Standardeinstufung	A 8.5
- Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung	A 8.6 - A 8.7
- Übersichtskarte	A 8.8
- Regionalkarte	A 8.9
- Amtliche Karte	A 8.10
- Liegenschaftskarte	A 8.11
- Bodenrichtwertkarte	A 8.12 - A 8.13
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise	A 8.14 - A 8.15
- Liegenschaftskarte – Flurstück 69	A 8.16
- Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen	A 8.17 - A 8.18
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis	A 8.19
- Baulastenauskunft	A 8.20

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

- Altlastenauskunft A 8.21
- Einschreiben gegen Rückschein A 8.22

9.0 Bilddokumentation B 9.1 - B 9.4

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen/Bilddokumentation 53 Seiten.

1.0 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert: 36.000,-- €

Grundbuch von Bentierode-Rimmerode Blatt 137

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m²
2	Bentierode-Rimmerode	1	9/1	Gebäude- und Freifläche, Bentieröder Hauptstr. 13	63
	Bentierode-Rimmerode	1	9/4	Gebäude- und Freifläche, Bentieröder Hauptstr. 13	396

	Bentierode- Rimmerode	3	69	Landwirtschaftliche Fläche, Auf der Weide	500
--	--------------------------	---	----	--	-----

Gebäude: - zweigeschossige Doppelhaushälfte,
nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Nebengebäude

Wohn-/Nutzfläche – Wohnhaus:

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

- EG: Angabe nicht möglich
- OG: Angabe nicht möglich

Gesamtwohn-/nutzfläche

ca. 109,57 m²

Namen der Mieter/Nutzer:

augenscheinlich leerstehend

Hinweis: Die Gebäude konnten nur von außen und dies nur teilweise in Augenschein genommen werden.

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

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

2.0 Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen

2.1 Veranlassung

Das Amtsgericht Einbeck, vertreten durch den Rechtspfleger Herrn Schinkewitz, beauftragte mit Schreiben vom 23.05.2024, die Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert das im Grundbuch von Bentierode-Rimmerode Blatt 137 eingetragene Grundstück

**lfd. Nr. 2: Mit einer Doppelhaushälfte und einem
Nebengebäude bebautes Grundstück
Bentieröder Hauptstraße 13
37574 Einbeck-Bentierode**

zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.2 Einsichtnahme

Im Vorfeld des Ortstermins erfolgte Anforderung.

- Liegenschaftskarte – Katasteramt Göttingen
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise – Katasteramt Göttingen
- Bodenrichtwertkarte – Gutachterausschuss Northeim
- Bauakte – Bauamt Stadt Einbeck ► eine Bauakte liegt nicht vor
- Flächennutzungsplan – Planungsamt Stadt Einbeck
- Baulastenverzeichnis – Bauamt Stadt Einbeck
- Altlastenkataster – Fachbereich 44 Landkreis Northeim
- Denkmalverzeichnis – Bauamt Stadt Einbeck

2.3 Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis

Eigentümer: xxxxxxxxxxxx

Grundbuchamt: Amtsgericht Einbeck

Grundbuch: Bentierode-Rimmerode Blatt 137

lfd. Nr.: lfd. Nr. 2

Gemarkung: Bentierode-Rimmerode

6/27 des Wertgutachtens WG24-2591G 22 K 9/24

Flur:	1 und 3	
Flurstück:	Flur 1, Flurstück 9/1	63 m ²
	Flur 1, Flurstück 9/4	396 m ²
	Flur 3, Flurstück 69	500 m ²

2.4 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten

Abteilung II:	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II unberücksichtigt.
Baulasten:	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. ► siehe Anlage 8.20

2.5 Ortstermin

Mit Schreiben vom 04.06.2024 wurden die Parteien über den Ortstermin informiert.

Das Benachrichtigungsschreiben an die Eigentümerin, per Einschreiben gegen Rückschein, wurde mit dem Hinweis „Nicht abgeholt“ zurückgeschickt (siehe Anlage 8.22).

Der Ortstermin fand am 19.06.2024 statt

Teilnehmer: der SV

Hinweis: Die Gebäude konnten nur von außen und dies nur teilweise in Augenschein genommen werden.

Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Seite 7/27 des Wertgutachtens WG24-2591G

2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Eine Angabe zu möglichen Mietern bzw. Pächtern ist nicht möglich.

- Feststellung der Verwalterin/des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Eine Angabe zu einer möglichen Verwalterin bzw. zu einem möglichen Verwalter nach dem WEG ist nicht möglich.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.

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

Im Zuge der Wertermittlung wird unterstellt, dass Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen nicht vorhanden sind.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Augenscheinlich konnten von außen keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.

- Liegt ein Energieausweis vor?

Dipl.-
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.

- Steht das Objekt unter Denkmalschutz?

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

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

Mit Schreiben vom 07.06.2024 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) für das Grundstück keine Eintragungen vorzufinden sind.

► siehe Anlage 8.21

Baulasten: Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
 ► siehe Anlage 8.20

Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
des Wertgutachtens WG24-2591G Amtsgericht Einbeck

2.7 Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

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

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

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

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

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

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

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

des Wertgutachtens WG24-2591G 22 K 9/24 Amtsgericht Einbeck

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

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

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

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

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- siehe 2.2
- Grundstücksmarktdaten 2024

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ – BauGB

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

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Ortslage

- Ortsbeschreibung: - Bentierode (ca. 175 Einwohner)
- Stadt Einbeck
 - Landkreis Northeim
 - Bundesland Niedersachsen

- Verkehrslage: - Kreisstraße
- westlich der Bundesstraße 445
 - ca. 3 km östlich von Kreiensen
 - ca. 14 km nordöstlich von Einbeck

Infrastruktur: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Bentierode nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Kreiensen bzw. Einbeck.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Grundstücks: - ca. 50 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- im Zentrum von Bentierode
 - Flurstück 69 westlich von Bentierode
- im Außenbereich
- Mittelgrundstück
 - Grundstücksausrichtung in Nord – Süd
- Richtung

- Wohn- bzw. Geschäftslage: - mittlere Wohnlage
- als Geschäftsgrundstück bedingt geeignet

- Bebauung:
- Art der baulichen Nutzung: - zweigeschossige Doppelhaushälfte, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut - Nebengebäude
 - Maß der baulichen Nutzung: nicht vorgegeben
 - Nachbarbebauung: Wohnbebauung

Baugrund: - - Amtsgericht Einbeck
vermutlich normale Gründungsverhältnisse

2/27 des Wertgutachtens WG24-2591G 22 K 9/24 Amtsgericht Einbeck

Grundstücksnutzungen: Flurstück 9/1
- vollständig überbaut
Flurstück 9/4
- Frei-/Gartenfläche im Norden
Flurstück 69
- Grünland

Topographische
Grundstückslage: ebene Flurstücke

Zuschnitt: jeweils rechteckige Flurstücke

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse: - geregelt
- Grenzbebauung

Immissionen: nicht bekannt

Altlasten: Mit Schreiben vom 07.06.2024 teilt der
Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhand-
enen Verzeichnis der altlastverdächtigen
Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine

- -

Eintragungen vorzufinden sind.

► siehe Anlage 8.21

Anmerkung:

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

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenbau:

- geteerte Straße
- Straßenbeleuchtung
- beidseitiger Gehweg

Entwicklungszustand:

Baureifes Land (§ 3 (4) ImmoWertV)

Seite 13/27 des Wertgutachtens WG24-2591G 22 K 9/24

Anschlüsse Ver- und Entsorgungssysteme:

Annahme

- Trinkwasser

- Abwasserkanäle
- Elektroenergie
- Telefon

Abgabenrechtlicher Zustand:

beitragsfrei

3.4 Baurechtliche Ausweisung

Darstellung im F-Plan:

Im übergeleiteten Flächennutzungsplan ist der Lagebereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

- Amtsgericht Einbeck

Das Flurstück 69 liegt im Außenbereich.

Festlegungen im B-Plan:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt sich nach § 34 BauGB i.V. mit der BauNVO.

3.5 Grundstücksqualität

Das Grundstück, welches sich aus drei nicht aneinandergrenzenden Flurstücken zusammensetzt, liegt im Zentrum von Bentierode, in einem als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bereich. Das Flurstück 69 liegt westlich von Bentierode im Außenbereich.

Die Zuwegung zu dem Grundstück erfolgt von Süden. In diesem Bereich grenzt das Flurstück 9/1 direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an. Die Zuwegung zu dem Flurstück 9/4 erfolgt über das Flurstück 9/6.

Die Lage des Grundstücks kann als mittlere Wohnlage bezeichnet werden. Als Geschäftsgrundstück ist das Grundstück bedingt geeignet.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Bentierode nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Kreiensen bzw. Einbeck.

4.0 Beschreibung des Bewertungsobjektes

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

4.1 Allgemeines

Art der Gebäude: - zweigeschossige Doppelhaushälfte,
nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Nebengebäude

Nutzung: Wohnen

Baujahr: Wohnhaus
Baujahr: vor 1954
fiktives Baujahr: 1967

Wohnhaus

Grundrisse: Angabe nicht möglich

Raumhöhen: Angabe nicht möglich

Belichtung: Angabe nicht möglich

Wohnwert: mittel

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

Funktionale Gliederung:

- EG: Angabe nicht möglich
- OG: Angabe nicht möglich

Gesamtwohn-/nutzfläche

ca. 109,57 m²

GEG Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.

4.2 Konstruktion und Ausbau

Bei dem Nebengebäude handelt es sich vermutlich um eine Fachwerkkonstruktion mit Satteldach und Betondachsteindeckung.

Wohnhaus

Rohbau

Gründung:	Stein-/Betonfundamente
Konstruktion:	Fachwerkkonstruktion ?, teilweise Massivbau
Außenwände:	Fachwerk ?, Mauerwerk
Innenwände:	Angabe nicht möglich
Decken:	Angabe nicht möglich
Dach:	Satteldach
Dachaufbauten:	keine
Dacheindeckung:	Ziegel
Dachentwässerung:	vorgehängte, halbrunde Rinnen, Fallrohre

Fassade

Sockel: Naturstein, Putz

Wandflächen: Behang, Putz

Ausbau

Wandflächen: Angabe nicht möglich

Fußböden: Angabe nicht möglich

Deckenoberflächen: Angabe nicht möglich

Fenster: - Kunststofffenster – isolierverglast
- Holzfenster – isolierverglast
- Rollläden
- Dachflächenfenster

Türen: Außen: Kunststofftür mit Glasausschnitten
Innen: Angabe nicht möglich

Treppen: Außen: nicht vorhanden
Innen: Angabe nicht möglich

Besondere Einbauten: Angabe nicht möglich

Gebäudetechnik

Heizung: Angabe nicht möglich

Warmwasser: Angabe nicht möglich

Sanitäranlagen: Angabe nicht möglich

Elektroanlage: Angabe nicht möglich

Besondere Einbauten: Angabe nicht möglich

4.3 Gebäudestandard

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

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

Aufgrund der von außen vorgefundenen Bauausführung liegt das Wohnhaus in der Standardstufe 1 - 3 (siehe Anlage 8.5).

4.4 Schäden und Mängel

Wohnhaus

Die Eingangstreppe, der Sockel und die Rolllädenkästen sind zu überarbeiten. Ortgangziegel sind zu ergänzen. Die Holzfenster benötigen einen Erneuerungsanstrich. Die westliche Giebelbehangfläche ist zu reinigen.

Eine Auflistung der von außen festgestellten Mängeln mit Kostenschätzung zur Beseitigung dieser Mängel ist in Anlage 8.6 – 8.7 zu finden.

Eine Angabe zu möglichen Schäden bzw. Mängel innerhalb der Gebäude ist nicht möglich.

Da sich das Nebengebäude in einem mangelhaften baulichen Zustand befindet und augenscheinlich kurz vor der wirtschaftlichen Überalterung steht, wird auf eine Auflistung der Schäden bzw. Mängel verzichtet.

4.5 Einschätzung des baulichen Zustandes

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

Nach Beseitigung der unter 4.4 aufgeführten Schäden und Mängel befindet sich das Wohnhaus, was die Gebäudehülle anbelangt, in einem, seinem fiktiven Alter entsprechendem, normalen Zustand.

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

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

4.6 Restnutzungsdauer

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wird mit 70 Jahren für das Wohnhaus (siehe Grundstücksmarktdaten 2024 und Anlage 1 ImmoWertV) angegeben.

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

Das Wohnhaus wurde vor 1954 errichtet. In den vergangenen Jahrzehnten/Jahren wurden augenscheinlich Modernisierungen durchgeführt, die zu einer fiktiven Verjüngung führen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich entsprechend des von außen vorgefundenen Modernisierungsgrades für das Wohnhaus (siehe Anlage 8.4) eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

4.7 Bauliche Außenanlagen

Einfriedungen: nicht vorhanden

Bodenbefestigungen: nicht vorhanden

Anpflanzungen: Nach Google Maps:
Büsche, Rasen, Laubbäume

Hausanschlüsse: Annahme
Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telefon

Da das Grundstück vollständig überbaut ist und bauliche Außenanlagen nicht vorhanden sind, werden im vorliegenden Bewertungsfall für die baulichen Außenanlagen 0,-- € in Ansatz gebracht.

4.8 Baunebenkosten und Umsatzsteuer

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

des Wertgutachtens WG24-2591G - 22 K 9/24 - Amtsgericht Einbeck

5.0 Wertermittlung

5.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

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

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

Für das Nebengebäude wird ein pauschal geschätzter Zeitwert in Ansatz gebracht.

Die errechneten Werte werden auf volle Zehnerwerte gerundet.

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

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

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

5.2 Bewertung des Grund und Bodens

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

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

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

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts wird mit

22,-- €/m²

zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte).

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

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und
abgabenrechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: - 1.000 m²

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

Seite 22/27 des Wertgutachtens WG24-2591G 22 K 9/24 Amtsgericht Einbeck

Bei dem westlichen Grundstücksbereich (Flurstück 69) ist unter tatsächlicher Nutzung in dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis Grünland aufgeführt (siehe Anlage 8.19).

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts wird mit

<u>0,50 LF</u> F	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung forstwirtschaftliche Fläche ohne Wertanteile für Aufwuchs.
<u>1,00 LF</u> GR 50	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Grünland und einer Grünlandzahl von 45.
<u>3,45 LF</u> A 60 f20000	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Ackerland, einer Ackerzahl von 60 und einer Grundstücksfläche von 2 ha (20.000 m ²).

zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Landwirtschaft).

Bei Grünlandflächen sind Abhängigkeiten des Quadratmeterpreises [€/m²] von der Grünlandzahl nicht gegeben.

Bentierode, Flur 1, Flurstück 9/1

$$63 \text{ m}^2 \times 22,-- \text{ €/m}^2 \times 1,035/0,98 = 1.460,-- \text{ €}$$

Bentierode, Flur 1, Flurstück 9/4

$$396 \text{ m}^2 \times 22,-- \text{ €/m}^2 \times 1,035/0,98 = 9.200,-- \text{ €}$$

Bentierode, Flur 3, Flurstück 69

$$500 \text{ m}^2 \times 1,-- \text{ €/m}^2 = \underline{500,-- \text{ €}}$$

11.160,-- €

5.3 Sachwertverfahren

(§ 35 ImmoWertV)

Wohnhaus

Baujahr:	vor 1954
fiktives Baujahr:	1967
Restnutzungsdauer:	13 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre* ²
fiktives Alter des Gebäudes:	57 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2)	189,00 m ²
Normalherstellungskosten 2010* ³ (Anlage 4 ImmoWertV – siehe Anlage 8.3 und 8.5)	
- Doppelhaushälfte	
- Gebäudeart 2.32	
- EG, OG, nicht unterkellert, DG (nicht ausgebaut)	606,-- €/m ² BGF
Regionalfaktor:	1,0* ²
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	0,-- €
Baupreisindex:	
- 2010	90,10
- 2024 (letzter veröffentlichter Index 02/24)	163,30

* siehe Ziffer 4.6

*² Grundstücksmarktdaten 2024*³ einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Seite 2 _____ 4/27

Herstellungskosten 2010

189,00 m² Brutto-Grundfläche x 606,-- €/m² BGF 114.530,-- €

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

- Eingangstreppe, Eingangsüberdachung 2.500,-- €

117.030,-- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag

163,30/90,10 x 117.030,-- € 212.110,-- €

Regionalfaktor: 1,0

212.110,-- € x 1,0 212.110,-- €

Alterswertminderungsfaktor

(§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.3 und 8.4)

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

Restnutzungsdauer (RND): 13 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre

13 Jahre

70 Jahre = 0,1857

212.110,-- € x 0,1857 39.390,-- €

./.. Zur Rundung ./.. 390,-- €

Gebäudesachwert – Wohnhaus zum Bewertungsstichtag

39.000,-- €

Wertzusammenstellung

Bodenwert	11.160,-- €
Gebäudesachwert – Wohnhaus	39.000,-- €
Bauliche Außenanlagen geschätzter Zeitwert	0,-- €
Sonstige Anlagen – Nebengebäude geschätzter Zeitwert	<u>3.000,-- €</u>
Vorläufiger Sachwert zum Bewertungsstichtag	53.160,-- €

5.4 Marktanpassung

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

Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen stellen im Portal Grundstücksmarktdaten 2024 einen Kalkulator zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Bentierode liegt im Landkreis Northeim in der Lageklasse NOM 04. Der Sachwertfaktor liegt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 53.160,-- € bei 1,04.

$$\begin{array}{rcl} 53.160,-- \text{ €} \times 1,04 & = & 55.290,-- \text{ €} \\ \text{./. Zur Rundung} & = & \underline{\quad 290,-- \text{ €} \quad} \end{array}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **55.000,-- €**

des Wertgutachtens WG24-2591G - 22 K 9/24 - Amtsgericht Einbeck

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

6.0 Verkehrswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beläuft sich auf 55.000,-- €. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind Bauschäden und Baumängel sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	55.000,-- €
---------------------------------------	-------------

./. Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung (siehe Anlage 8.6 – 8.7)	<u>4.000,-- €</u>
---	-------------------

51.000,-- €

Da im vorliegenden Bewertungsfall die Gebäude nur von außen in Augenschein genommen werden konnten, ist aus sachverständiger Sicht ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 30 % anzusetzen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	51.000,-- €
---------------------------------------	-------------

./. rd. 30 % Sicherheitsabschlag und zur Rundung	<u>15.000,-- €</u>
--	--------------------

36.000,-- €

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

36.000,-- €

zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag 19.06.2024.

Dassel, den 23.07.2024

7.0 Literaturverzeichnis

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

des Wertgutachtens WG24-2591G - 22 K 9/24 - Amtsgericht Einbeck

Baukosten 2020/21, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Auflage 2020

/11/ Sommer/Kröll

Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Wolters Kluwer, 6. Auflage 2022

/12/ Statistisches Bundesamt

Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude,
Februar 2024, destatis.de, 04.2024

Verwendete Abkürzungen

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

WG24-2591G

DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1

(Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) – ImmoWertV)

Brutto-Grundfläche (BGF) (Überschlägige Ermittlung)Wohnhaus - Gebäudeart 2.32 EG, OG, nicht unterkellert, DG (nicht ausgebaut)

EG	BGFa)	6,30 x 10,00	=	63,00 m ²
OG	BGFa)	6,30 x 10,00	=	63,00 m ²
DG	BGFa)	6,30 x 10,00	=	<u>63,00 m²</u>
				189,00 m²

Wohn-/Nutzfläche – Wohnhaus

(Überschlägige Ermittlung)

1 m² WF/NF (DIN 283/II BV) erfordert im Mittel 1,15 m² BGFEG = 63,00 m²OG = 63,00 m²

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel

Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
des Wertgutachtens WG24-2591G

Sachwertverfahren

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

Herstellungskosten

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

Bestimmung der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4, zu § 12 Absatz 5 Satz 3, ImmoWertV), Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

Sie sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		2

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren – gem. Grundstücksmarktdaten 2024

Baujahr	vor 1954
Gebäudealter	> 70 Jahre
Modernisierungsgrad	2 Punkte

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

ANLAGE 8.6 des Wertgutachtens WG24-2591G - 22 K 9/24 -

$$\text{RND} = 1,0767 \times \frac{70^2}{70} - 2,2757 \times 70 + 1,3878 \times 70 = 13,22 \text{ Jahre}$$

gerundet = 13 Jahre

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
 Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
 WG24-2591G

Standardeinstufung

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

Wohnhaus

Gebäudeart: 2.32 Einfamilienhaus, freistehend

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert,
 Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe

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

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

Außenwände	1 x 23 % x 580 €/m ² BGF	133 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 580 €/m ² BGF = 44 €/m ² BGF 0,5 x 15 % x 645 €/m ² BGF = 48 €/m ² BGF	92 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11 % x 645 €/m ² BGF = 35 €/m ² BGF 0,5 x 11 % x 745 €/m ² BGF = 41 €/m ² BGF	76 €/m ² BGF

ANLAGE 8.7 des Wertgutachtens

- 22 K 9/24 - Amtsgericht Einbeck

Innenwände und -türen	1 x 11 % x 580 €/m ² BGF	64 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 580 €/m ² BGF	64 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 645 €/m ² BGF	32 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 580 €/m ² BGF	52 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 645 €/m ² BGF	58 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 580 €/m ² BGF	35 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	606 €/m ² BGF

Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Amtsgericht Einbeck

Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung

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

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

Eine Angabe zu möglichen Schäden bzw. Mängel innerhalb der
Gebäude ist nicht möglich.

Die Kostenschätzung erfolgt Gewerke-/Bauteil-/Bereichsweise.

Wohnhaus

Außenbereiche:

Eingangstreppe, Sockel und Rolllädenkästen Überarbeiten;
Ortgangziegel ergänzen; Erneuerungsanstrich
Holzfenster; Westliche Giebelbehangfläche reinigen

geschätzt rd. 4.000,-- €

Werteinfluss

Marktkorrekturfaktor = 1,00

Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung

Dipl.-
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8.8 des Wertgutachtens WG24-2591G - 22 K 9/24 -
bzw. Instandhaltung 4.000,-- € x 1,00

4.000,-- €

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

Hinweis:

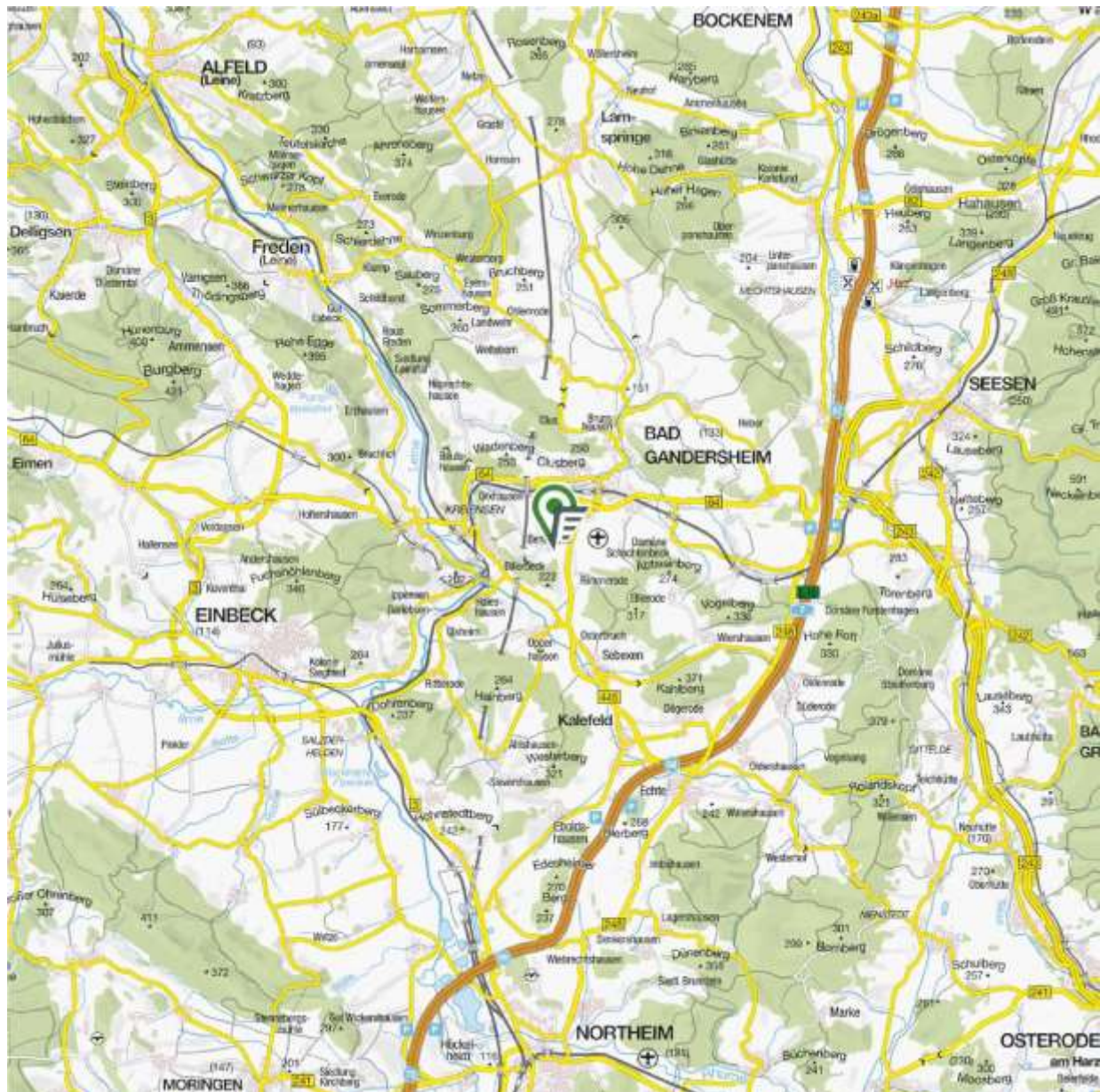
Die Auflistung der stichprobenartig festgestellten Schäden und Mängel ist keine Zusicherung über die Eigenschaften des Objektes. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Auflistung wird nicht gegeben.

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

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

Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Amtsgericht Einbeck

37574 Einbeck-Bentierode, Bentieröder Hauptstraße 13



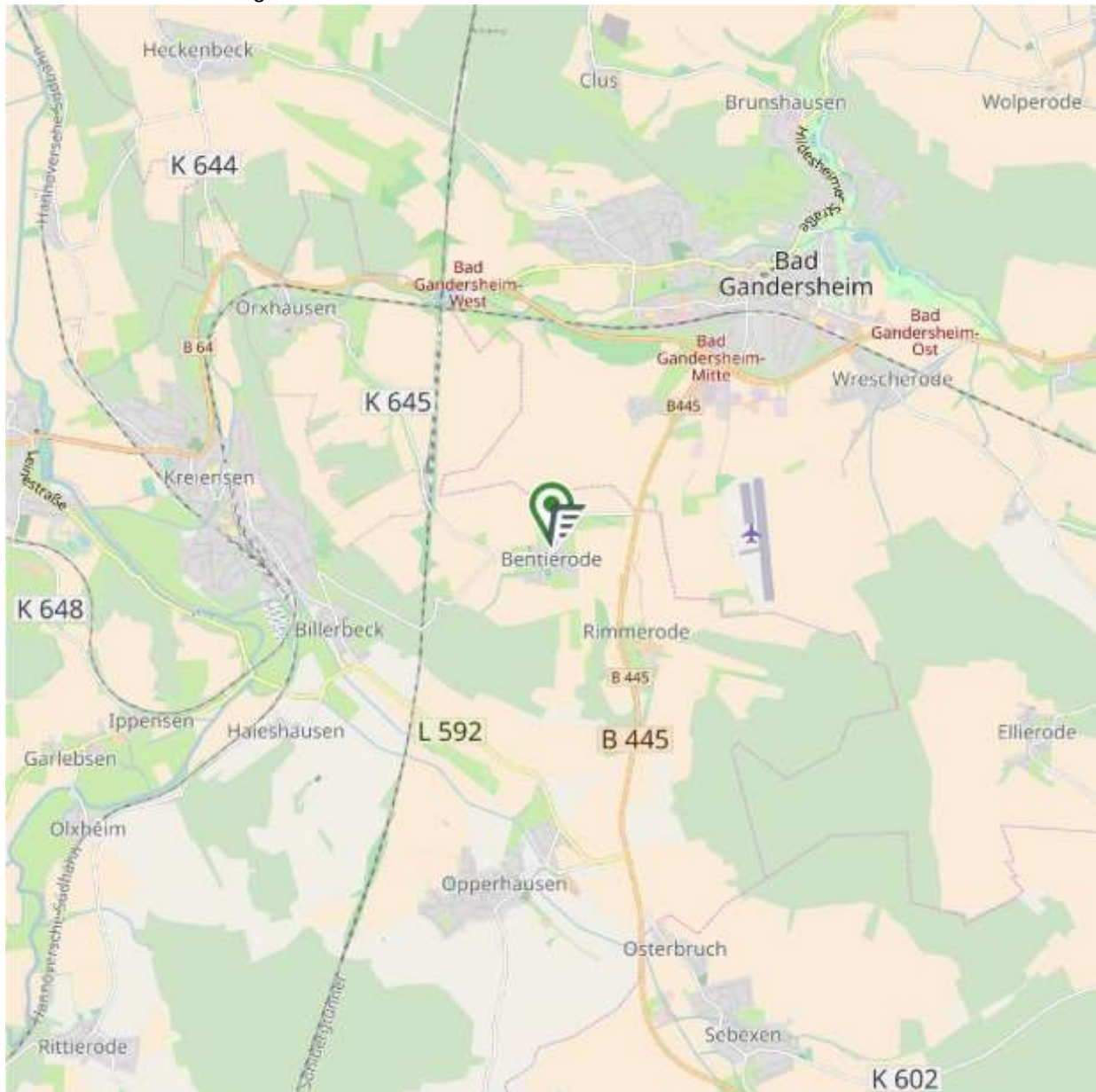
Übersichtskarte

ANLAGE 8.11 des Wertgutachtens WG24-2591G - 22 K 9/24 -

Datenquelle: 1:200.000 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Amtsgericht Einbeck

37574 Einbeck-Bentierode-Rimmerode, Bentieröder Hauptstraße 13

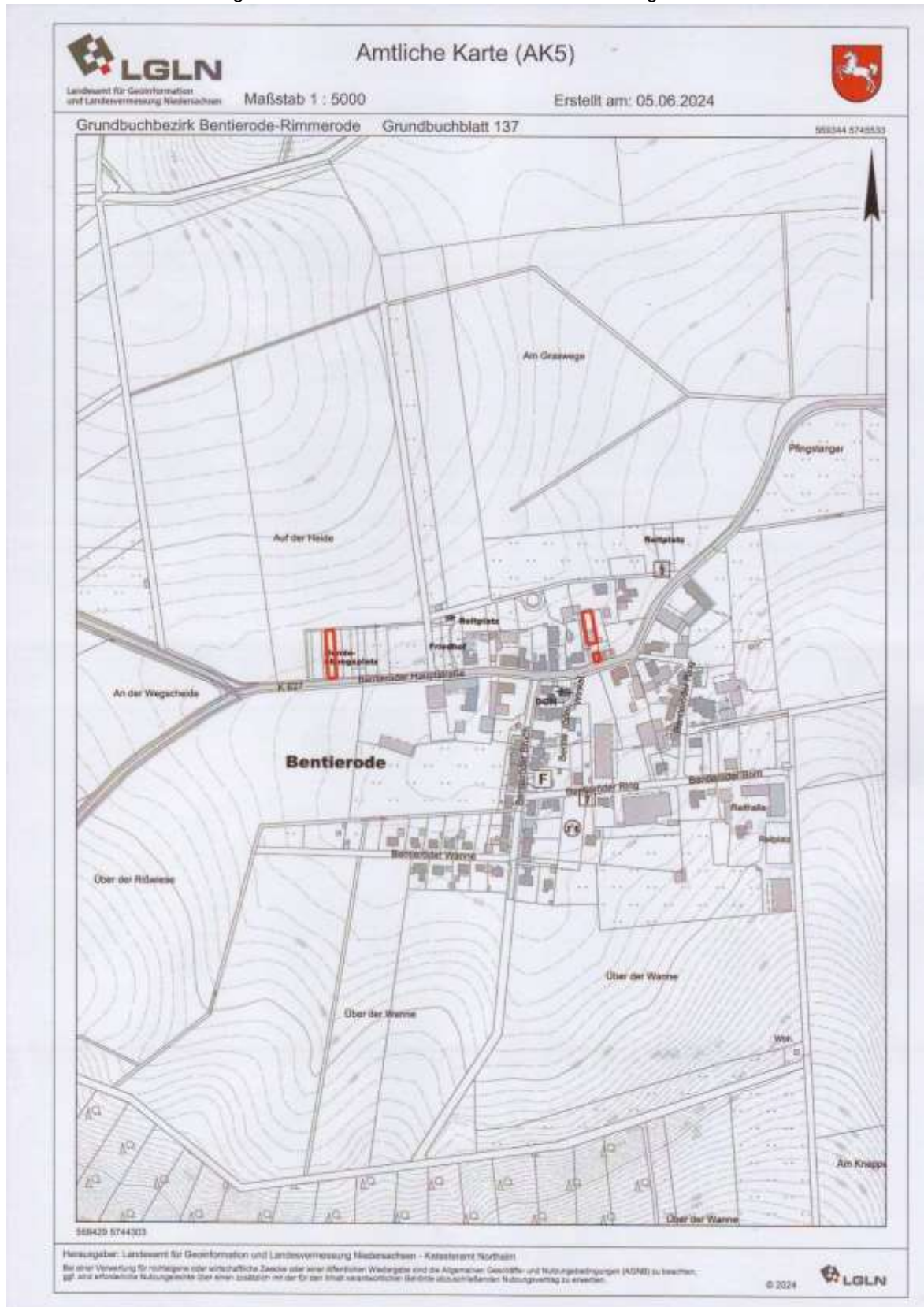


Regionalkarte

Datenquelle: 1:50.000 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

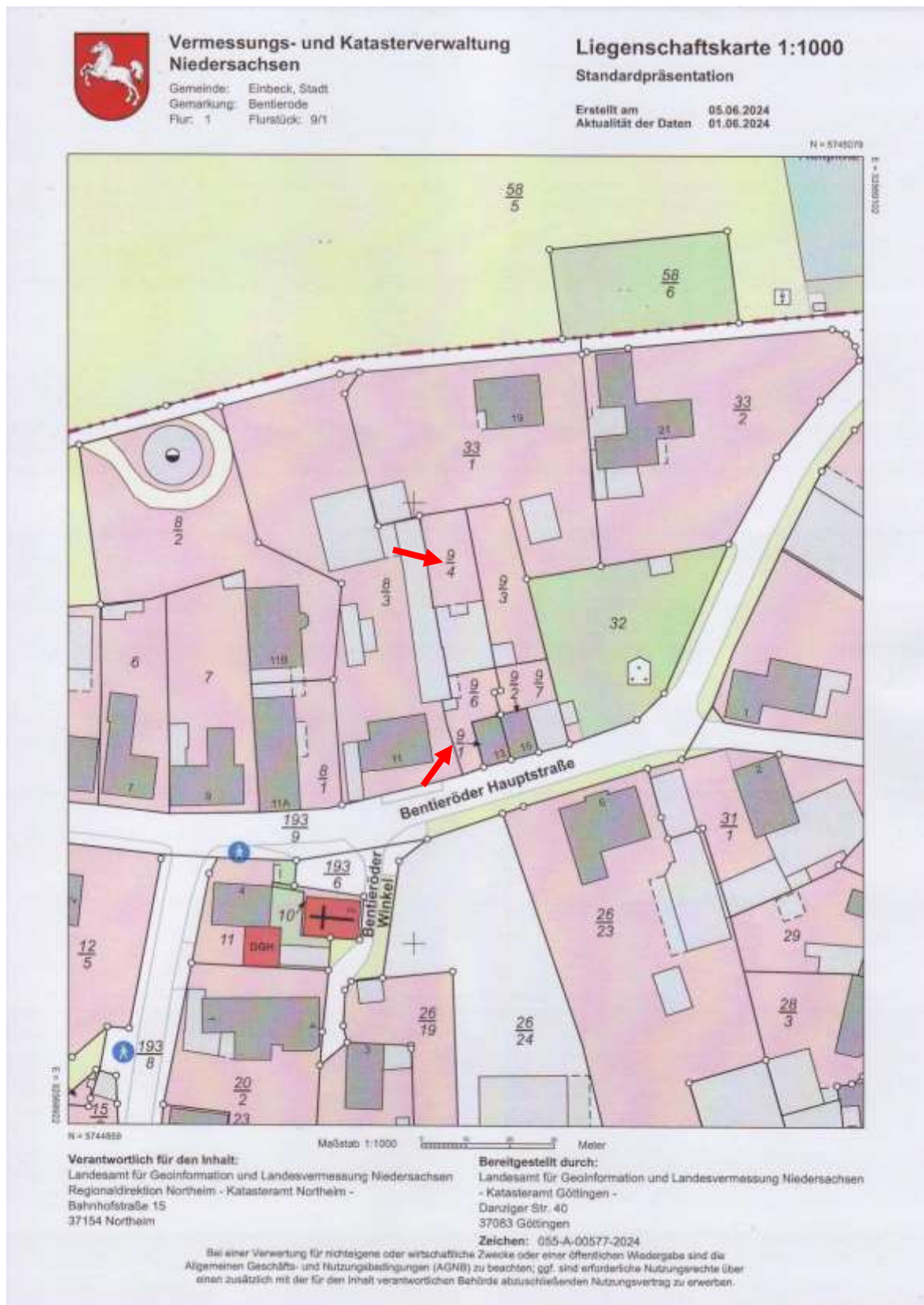
ANLAGE 8.13 des Wertgutachtens WG24-2591G - 22 K 9/24 -

ANLAGE 8.15 des Wertgutachtens WG24-2591G - 22 K 9/24 - Amtsgericht Einbeck



ANLAGE 8.16 des Wertgutachtens WG24-2591G - 22 K 9/24 - Amtsgericht Einbeck

ANLAGE 8.17 des Wertgutachtens WG24-2591G - 22 K 9/24 - Amtsgericht Einbeck



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



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 19.06.2024)

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

Adresse: Bentieröder Hauptstraße 13, 37574 Einbeck - Bentierode
Gemarkung: 6221 (Bentierode), Flur: 1, Flurstück: 9/1





GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05903354

Bodenrichtwert: 22 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0590111_Mflac.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=51.85102&lng=10.00206&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.85102&lng=10.00206&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

	Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen	Flurstücks- und Eigentumsnachweis
		Standardpräsentation mit Bodenschätzung
		Erstellt am: 05.06.2024 Aktualität der Daten: 01.06.2024

Flurstück 9/1, Flur 1, Gemarkung Bentierode

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Einbeck, Stadt Landkreis Northeim
Finanzamt:	Goslar-Bad Gandersheim
Lage:	Bentieröder Hauptstraße 13
Fläche:	63 m²
Tatsächliche Nutzung:	63 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Einbeck Grundbuchbezirk Bentierode-Rimmerode Grundbuchblatt 137 Laufende Nummer 0002
Eigentümer:	7

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim - Bahnhofstraße 15 37154 Northeim	Bereitgestellt durch: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Göttingen - Danziger Str. 40 37083 Göttingen Zeichen: 055-A-00577-2024
---	---

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

ANLAGE 8.21 des Wertgutachtens WG24-2591G - 22 K 9/24 - Amtsgericht Einbeck

	Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen	Flurstücks- und Eigentumsnachweis
		Standardpräsentation mit Bodenschätzung
		Erstellt am: 05.06.2024 Aktualität der Daten: 01.06.2024

Flurstück 9/4, Flur 1, Gemarkung Bentierode

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Einbeck, Stadt Landkreis Northeim
Finanzamt:	Goslar-Bad Gandersheim
Lage:	Bentierode, Hs.Nr.
Fläche:	396 m²
Tatsächliche Nutzung:	396 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Einbeck Grundbuchbezirk Bentierode-Rimmerode Grundbuchblatt 137 Laufende Nummer 0002
Eigentümer:	7

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim - Bahnhofstraße 15 37154 Northeim	Bereitgestellt durch: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Göttingen - Danziger Str. 40 37083 Göttingen
---	--

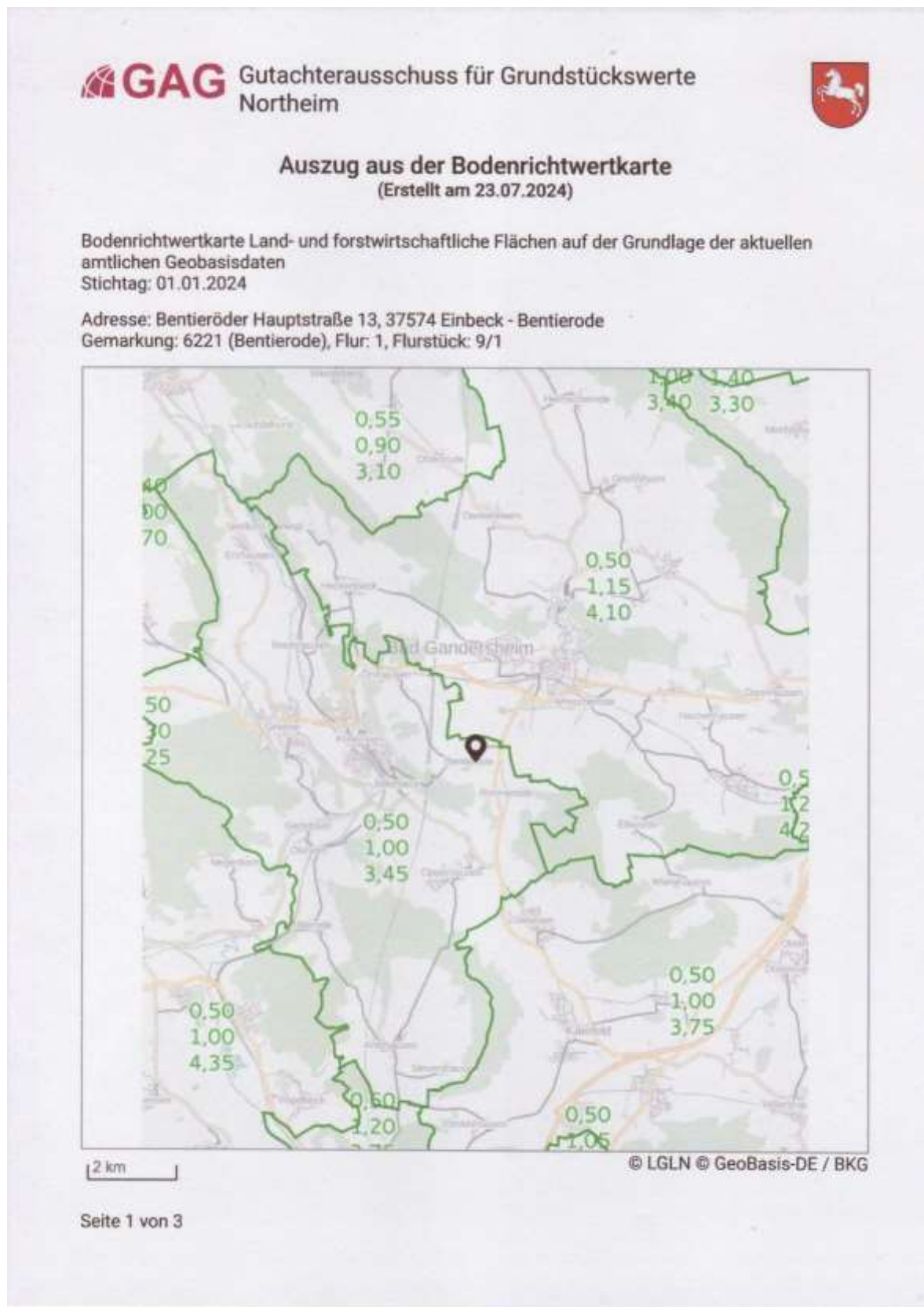
Zeichen: 055-A-00577-2024

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

ANLAGE 8.23 des Wertgutachtens WG24-2591G - 22 K 9/24 - Amtsgericht Einbeck



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





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05907511
Bodenrichtwert: 0,50 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Bodenrichtwertzone: 05909351
Bodenrichtwert: 1,00 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Grünland
Grünlandzahl: 50
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0590102_grzahl.pdf
Veröffentlicht am: 01.03.2024

Bodenrichtwertzone: 05908351
Bodenrichtwert: 3,45 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Acker
Ackerzahl: 60
Grundstücksfläche: 20.000 m²
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0590101_acflac.pdf
Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=51.85102&lng=10.00206&zoom=11.00&teilmarkt=Land-
+und+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.85102&lng=10.00206&zoom=11.00&teilmarkt=Land-+und+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2024-01-01)

	Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen	Flurstücks- und Eigentumsnachweis
		Standardpräsentation mit Bodenschätzung
		Erstellt am: 05.06.2024 Aktualität der Daten: 01.06.2024
Flurstück 69, Flur 3, Gemarkung Bentierode		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Einbeck, Stadt Landkreis Northeim	
Finanzamt:	Goslar-Bad Gandersheim	
Lage:	Auf der Heide	
Fläche:	500 m²	
Tatsächliche Nutzung:	500 m² Grünland	
Bodenschätzung:	500 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart L&B (L&B), Bodenzahl 78, Ackerzahl 78 Ertragsmesszahl 390 Gesamtertragsmesszahl 390	
 Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht Einbeck Grundbuchbezirk Bentierode-Rimmerode Grundbuchblatt 137 Laufende Nummer 0002	
Eigentümer:	7	
Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim - Bahnhofstraße 15 37154 Northeim		Bereitgestellt durch: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Göttingen - Danziger Str. 40 37063 Göttingen Zeichen: 055-A-00577-2024
Bei einer Verwertung für nichtwiegane oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.		

Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Die Landrätin		
<u>Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim</u>		
E-Mail Firma Thomas Ehling Dipl. Ing. Architekt Herrn Thomas Ehling Neustettiner Straße 3 37586 Dassel		Fachbereich 44 Regionalplanung und Umweltschutz Medenheimer Straße 6/8, 37154 Northeim Herr Pulvermüller Zimmer 137/Anbau Telefon 05551 708-154, Zentrale 708-0 Telefax 05551 708-154 E-Mail APulvermuller@landkreis-northeim.de Internet www.landkreis-northeim.de Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!
Datum und Zeichen Ihres Schreibens 04.06.2024	Mein Zeichen 44-AB-2376/24	Datum 07.06.2024
Auskunft gemäß § 3 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster		
Sehr geehrter Herr Ehling,		
für die Liegenschaft Einbeck, Bentieröder Hauptstraße 13, Bentieröder Hauptstraße sowie „Auf der Heide“		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bentierode	1	9/1; 9/6
Bentierode	1	9/4
Bentierode	3	69
sind in dem Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen (auf einen Altstandort) vorzufinden.		
Hinweis: Das nachgefragte Grundstück „Bentieröder Hauptstraße 13“ umfasst auch das Flurstück 9/6, welches deshalb mitgeprüft wurde.		
Für das außerhalb gelegene Flurstück 69 der Flur 3 sind im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) ebenfalls keine Eintragungen (auf eine Altablagerung) vorzufinden.		
Die Auskunft ist kostenpflichtig. Bitte überweisen Sie den Betrag in Höhe von 36,50 € unter Angabe des Verwendungszwecks		
FAD 1022706, Az. 44-AB-2376/24		
Servicezeiten: montags 8.30 bis 12.30 Uhr, dienstags und donnerstags 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, freitags 8.30 bis 12.30 Uhr und nach Vereinbarung		
<u>Konten der Kreiskasse Northeim</u>		
Kreis-Sparkasse Northeim	→ IBAN: DE95 2625 0001 0000 0238 46	
Sparkasse Einbeck	→ IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28	
Nord/LB	→ IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 65	
		



Bilddokumentation 9.1 des Wertgutachtens WG24-2591G 22 K 9/24 Amtsgericht Einbeck



Bild 1: Südansicht



Bild 2: Südwestansicht



Bild 3: Nebengebäude - Südansicht



Bild 4: Mangelhafter Sockel



Bild 5: Mangelhafte Fenster/Mangelhafter Behang



Bild 6: Flurstück 69 - Südansicht



Bild 7: Flurstück 69 - Südwestansicht



Bild 8: Flurstück 69 - Südostansicht