

				uiau	Iuix	
				upu	JPd	Jpd'V9*
	tu e	saua70zaqşJmag	ipxnp	ipeu		aueumea
(a)nz						

:uauiauinyoa uap nz uaqe uv

°JELŞpq8PS9-tP08- L LTh-OfrP)-OS6 ° L dths pu lap lap JJa„IJB8

ELEZ iasseo :Şia8UÇJdlL13 sap
uaipiazua»iv

»paqup :ia7ueJdiug

L-109-ZOOLZ LOEZ :siapuasqv sap uaipazua»iv
:s.iapuasqv sap 01-.iazınN

uauer-psuaîan pun nea juiesapue-i :iapuasqv
90ZL:OL

'tpensoduapxpqaa uaxapuosaq sne 7ams7unlü!uixaqn vinz uaqe

:iqjeiqia ş!uqaîa

sapua310J ieq aiuai-umioo uaiş!uomiaia -lap Zunjnid aipş!uipai •ua8ue738ü!ö ipsiuoi»iaia pu!ş aiuaiumioo
uauqnja3Jne uajun

UV

'VZOZ08006Z

Niedersächsisches
Landesamt für Bau und
Liegenschaften

Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften
Herzberger Landstraße 14 • 37085 Göttingen

Landesliegenschaftsfonds - Referat BL 23

Amtsgericht
Einbeck per beBPo
Hullerser Str. 1
37574 Einbeck

Bearbeitet von Herrn Schamuhn
E-Mail: stephan.schamuhn@nlbl.niedersachsen.de
a (05 51) Göttingen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Dassel Blatt 2373
22 K 1 1/24

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte
angeben)
BL 2307
27002-GÖT-1001/2023

999 65 903 28.08.2024

Nachlass Powietzka, Dassel-Relliehausen; Gutachtenübersendung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits angekündigt übersende ich anbei das mir vorliegende Gutachten im Hinblick auf das anberaumte ZV-Verfahren.

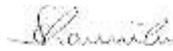
An Kosten zeige ich hiermit einen Betrag in Höhe von insgesamt 2141 ,44 € an, die bitte entsprechend zu berücksichtigen sind.

Für Rückfragen stehe ich auch gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

Schamuhn

 Stephan

28.08.24

Schamuhn

Dienstgebäude.	Telefon	www.nlbl.niedersachsen.de	Überweisung an das Niedersächsische Landesamt
Bau und Liegenschaften	(0551) 99965 - 904	www.immobilien.niedersachsen.de	für Bau und Liegenschaften
Herzberger Landstraße 14	Telefax.	poststelle@nlbl.niedersachsen.de	IBAN• DE21250500001900153959
37085 Göttingen	(0551) 99965 906		BIC• NOLADE2H

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt	Seite
1	3
1.1	3
1.2	3
1.3	3
1.4	4
Allgemeine Angaben Angaben zum
Bewertungsobjekt .	

2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	
	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	
	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	
	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	
	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Zweifamilienhaus zur Gebäudebeschreibung	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Nebengebäude	12
3.4	Außenanlagen	12
	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
	Ertragswertermittlung	15
4.4	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	15
4.4.3	Ertragswertberechnung	18
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	19
4.5	Verkehrswert	22
	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	23
	Verzeichnis der Anlagen.....	24

Baumanagement

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1 :1 .000 vom 24.04.2023
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.04.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Informationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
- Auskunft des Landkreises Northeim bzgl. Planungsrecht, Bauordnungsrecht, Baulasten, Denkmalschutz und Bauakte
- Auskunft der Stadt Dassel bzgl. Planungsrecht, Erschließungsbeiträgen und Bauakte
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Northeim
- Auskunft des Wasser- und Abwasser-Zweckverbandes (WAZ)

Solling bzgl. Erschließungsbeiträgen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter Herrn Müller wurde die Wohnflächenberechnung durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeit wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags | Maßgaben des Auftraggebers

Das Land Niedersachsen ist durch eine fiskalische Erbschaft gemäß BGB § 964 Eigentümer des Bewertungsobjektes geworden. Da das Land beabsichtigt, das Grundstück zu veräußern, wurde das Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben,

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein leerstehendes Zweifamilienhaus am Ortsrand von Relliehausen, einem Ortsteil der Stadt Dassel.

Für das Objekt gibt es beim Landkreis Northeim keine Bauakte. Nach sachverständiger Schätzung wurde es ca. 1965 – 1970 errichtet.

Die Außenanlagen sind ungepflegt. Die Gebäude wurde nicht sorgfältig instand gehalten. Ein Renovierungsstau ist zum Ortstermin deutlich erkennbar.

Einige Räume im Kellergeschoss wurden nachträglich zur Wohnnutzung umgebaut. Ob es hierfür eine Baugenehmigung gibt, ist fraglich, da die Raumhöhe mit 2,15m nicht den Anforderungen der NBauO entspricht.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Tiefe: ca. 36 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.155 m²

Das Grundstück wäre einschließlich des Wendehammers nahezu rechteckig.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße (Sackgasse mit Wendehammer)

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege nicht vorhanden;

Straßenausbau:

Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;

Telefonanschluss keine

Grenzbebauung des Wohnhauses

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 15.09.2023 ist das
Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche
aufgeführt.

Altlasten.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund* und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und
Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter
Grundbuchauszug vom 24.04.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dassel,
Blatt 2373 keine wertbeeinflussende Eintragung,
Vorhandene Eintragungen können gelöscht werden,

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Straßenfront: ca. 34 m;

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach
Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Etwaige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

6
Baum
ana
emen
t

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist leerstehend.

Relliehausen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentre e:</u> Beton <u>Kellertre e:</u> Beton <u>Geschosstre e:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Kunststein; einfaches Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang ver- nachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Telefonanschluss, Zählerschrank
Heizung:	elektr. Nachtspeicherheizung; zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.3 Nebengebäude

Doppel- Garage (massiv, Betonboden);

Gartenhaus aus Holz

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert I Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge — abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag — sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21), Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer^t abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag^t zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften — z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich (€/m ²) bzw. (€/Stck.)	erzielbare	Nettokaltmiete
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage				monatlich	jährlich
Zweifamilienhaus			1	Wohnung EG	97,00		4,00
	2	Wohnung DG	72,00		4,00	288,00	3.456,00
	3	Hobbyraum KG	63,00		2,50	157,50	1.890,00
Summe			232,00			833,50	10.002,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete- 10.002,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(34,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

3.400,68 €

jährlicher Reinertrag	6.601,32 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,00 % von 30.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (beitragsfrei))	900,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen Kapitalisierungsfaktor (gem. S 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) vorläufiger Ertragswert	5.701,32 €
	14,877
	84.818,54 €
	30.000,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster vorläufiger Ertragswert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ertragswert	114.818,54 €
	0,00 €
	114.818,54 €
	70.000,00 €

Hinweis: 44,818,54 €
 Es wurde unterstellt, dass eine Grundpflege des Grundstücks, sowie eine rd. 44.800,00 €
 Instandsetzung der Gebäude erfolgt. Die Kosten für diese Maßnahmen sind
 vermutlich höher als der Wertabschlag für das Grundstück.

Beachte: Kosten Wert,

Da der nachträgliche Kellerausbau zu Wohnzwecken vermutlich nicht genehmigt wurde, werden diese Räume wertmäßig nicht als Wohnräume, sondern als Hobbyräume (höherwertige Nebenräume; nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet) bewertet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [0/01]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 0/0					
Dach						
Fenster und Außentüren						

Innenwände und -türen						
Deckenkonstruktion und Treppen						
Fußböden						
Sanitäreinrichtungen			0,5			
Heizung						
Sonstige technische Ausstattung						
insgesamt	100,0 %/0		82,0 %/0	18,0 %/0		

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein4zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holz,, ständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt* und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	

Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
-----------------	---

Dassel "Rellehausen

20

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 44.800,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 37586 Dassel-Relliehausen, Am Pferdekamp 2c

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dassel	2373	2
Gemarkung		Flurstück
Relliehausen	17	43/6

wird zum Wertermittlungstichtag 10.11.2023 mit rd.

44.800 €

in Worten: vierundvierzigtausendachthundert Euro

geschätzt.

Dies entspricht etwa 265,- €/m² Wohnfläche (ohne KG), bzw. dem 4,5-fachen des Jahres-Rohertrages, bzw. dem 1 15-fachen des Bodenwertes. Ursächlich ist der schlechte Unterhaltungszustand und die wenig nachgefragte ländliche Lage.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Clausthal-Zellerfeld, den 01. Dezember 2023

 Rogge Marcus
07.12.23

Rogge Leitender Baudirektor

 Degenhardt
Christian
01.12.23

Degenhardt Sachverständiger

ZK genommen:

 Jansen Ludwig
04.12.23

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig und darf nicht, auch nur auszugsweise, ohne Zustimmung des Verfassers vervielfältigt werden. Es besteht ein

Haftungsausschluss dahingehend, dass nicht für Schäden gehaftet wird, die auf evtl. Mängel im Gutachten zurückzuführen sind und auf einfacher Fahrlässigkeit beruhen.

22

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (2 DIN A4 Seiten)
- Anlage 2: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (2 DIN A4 Seiten)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte - im Maßstab ca. 1 • 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (1 DIN A4 Seite)
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftsbuch (1 DIN A4 Seiten)
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (3 DIN A4 Seiten)
- Anlage 6: Stellungnahme der Stadt Dassel vom 18.09.2023 bzgl. Bauplanungsrecht, Erschließungsbeiträge und Bauakte (2 DIN A4 Seiten)
- Anlage 7: Stellungnahme des Landkreises Northeim vom 18.09.2023 bzgl. Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Baulasten, Denkmalschutz und Bauakte (2 DIN A4 Seiten)
- Anlage 8: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 15.09.2023 bzgl. Altlasten (1 DIN A4 Seite)
- Anlage 9: Wohn- und Nutzflächenberechnung (3 DIN A4 Seiten)
- Anlage 10: Grundbuchblatt 2373 von Dassel (5 DIN A4 Seiten)
- Anlage 1 1 Fotos (18 DIN A4 Seiten)

24

- Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 2 von 2

VAR -IL R H SEN

Holt

Mh jkãneq'nt .

ARKE

LE SEN

'Riire'lynyó'f

DASS

*cttð'féhl

. imiãh'fē

n*

01er

EDEC

Bewerfungsobjekt

Bild 2: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

26

Anlage 2: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 2 von 2

Burggraben

Bewertungsobjekt

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage

Seite von

Bild 2: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

28

4: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

1

Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücksnachweis
Standardpräsentation

Erstellt am: 24.04.2023
Aktualität der Daten: 22.04.2023

Zur eingeschränkten

Verwendung

Flurstück 43/6, Flur 17, Gemarkung Dassel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dassel, Stadt
Landkreis Northeim

Lage: Am Pferdekamp 2C

Fläche: 1 155 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 155 m² Wohnbaulläche (Offen)

Buchungsort: GrundstOck

Buchung: Amtsgericht Einbeck
Grundbuchbezirk Dassel
Grundbuchblatt 2373
Laufende Nummer 0002

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Uledersachsen

Regionoldirektion Northeim Katusteroamt Northeim
Bahnhofstraße 15
37154 Northeim

Bereitgestellt durch:
"iedersächsisches Landesamt für Bau und
Liegenschaften
Wotedoostroße 4

30100 Hannover

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die
Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte Ober

einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu schließen

Bild

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage

Seite 1 von

Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Gemarkung Dassel, Flur 17, Flurstück 43/6

30

5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
2 3

 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05900314

Bodenrichtwert: 26 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Grundstücksfläche: 1 .100 m²

Umrechnungstabelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodrichtwertdatei/uebs02000ac> Veröffentlicht am: 01.03.2023

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=51.78263&lng=9.68959&zoom=15.50&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01>

Bild 1.

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage

Seite von

Seite 2 von 3

2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte — Definition der BRW-Zone

32

Bild

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

Anlage Stellungnahme

Seite 1 von

- 1.1. Es bestehen keine belastenden/begünstigenden Eintragungen 1 Es bestehen folgende belastenden/begünstigenden Eintragungen
Baulastenblatt Nr. siehe Anlage,
- 2. Bauzeichnungen/Berechnungen liegen nicht vor.
- 3. Bauordnungsbehördliche Beschränkungen/Beanstandungen liegen nicht vor.
- 4. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.
- 5. Das Grundstück ist im F-Plan als Wohnbaufläche mit GRZ 0,3 dargestellt.
- 6. Ein B-Plan ist nicht vorhanden.
- 7. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

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

Quellen der Kreisgröße Norbeirp

Kreis-Sparkasse Northeim	- IBAN DE05 2025 0001 0000 02384
Sparkasse Einbeck	IBAN: DE20 2626 1425 0001 0106 28
Nord/LB	- IBAN: OE74 2505 0000 0022 8033 65



1 Stellungnahme Landkreis Northeim vom — Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Baulasten, Denkmalschutz und Bauakte

8: Landkreis Northeim - Altlasten

1

Die Landrätin

Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim



Bild 1.

18.09.2023

Anlage
Seite 1 von

Stellungnahme

Staatliches Baumanagement Südniedersachsen Fachbereich 44 E-Mail
 Regionalplanung und Umweltschutz
 Medenheimer Straße 618, 37154 Northelm
 Dienststelle Göttingen
 Herr Christian Degenhardt Herr Pulvermüller
 Graupenstraße 9 Zimmer 137/Anbau
 38678 Clausthal-Zelleäld
 Telefon 05551 708-184, Zentrale 708-0
 Telefax 05551 708-154
 E-Mail APulvermueller@landkreis-n011helm.de Auskunft gemäß
 Internet www.landkreis-northeim.de § 3 Nieders.
 Terminvereinbarungen vermelden
 Wartezeiten'

Datum und Zeichen Ihres Schreibens Mein Zeichen Datum
 12.09.2023 "-AB-3440/23 15.09.2023

Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster

Sehr geehrte Damen und Herren, für die
Liegenschaft Dasset, Am Pferdekamp 2c

Gemarkung	Flur	Flurstück
Dassel	17	43/6

sind in dem Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden.

Die Auskunft ist gem. § 2 Nds, Verwaltungskostengesetz gebührenfrei.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Northeim, Medenheimer Str. 6/8, 37154 Northelm, erhoben werden,

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Pulvermüller

¹ Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 580) zuletzt geändert am 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

² Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz vom 25.04.2007 (Nds. GVBl. S. 172) zuletzt geändert am 15.12.2016 (Nds. GVBl. S. 301)

³Allgemeine Gebührenordnung vom 05.06.1997 (Nds. GVBl. S, 171) zuletzt geändert am 25.10.2022 (Nds. GVBl. sa 669)

Servicezeiten: montags 8,30 bis 1230 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

*Konten der ICS-Rasse
Kreis-Sparkasse Northeim IBAN DE05 2025 0001 0000 0238 46 Sparkasse Einbeck -
IBAN. DE20 2626 1425 0001 0106 28
Nord/LB - IBAN • DE14 2505 0000 0022 8033 65



Stellungnahme Landkreis Northeim vom bzgl. Altlasten

Bild 18.09.2023

Anlage Stellungnahme
Seite 1 von

Bild 1.

18.09.2023

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Am Pferdekamp 2c, 37586 Dassel- Relliehausen Mieteinheit: KG

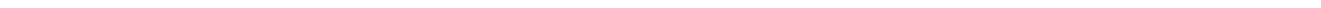
Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß (10.112023) wohnwertabhängig
 CI Rohbaumaßen [2 Bauzeichnungen nach DIN 283
 C] Fertig- und Rohbaumaßen [2 öffentlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277
 [2 nach WoFIV

tfd Nr	Raumbezeichnung	RaumNr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor I Sonderform	Länge	Putzabzug Länge	Breite	abzug Breite	Grundfläche	Wohnwertfaktor Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
									3,96	1,00	3,96		
2			Abzu Kamin		2,57 0,44	0,00 0,00	0,27		-032		-0,12		
3	Küche		Küche Raumhöhe: 2 14	1,00	3,06	0,00	2,36	0,00	32,36			32,36	
4	Wohnzimmer				8,09	0,00	4,00	0,00			32,36 3,70		
5	Badezimmer			1,00	5,61	0,00	1,55	0,00	azo		10,79	10,79	
6	Schlafzimmer			1,00	3,36	2,00			10,79				

62,91
232,45

Anlage 9: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 2 von 3



Wohn- und Nutzflächenberechnung - Kellergeschoss
Bild 2:

Summe Wohnfläche Mieteinheitm² Summe Wohn-INutzfläche Gebäudem²

Bemerkung:

Es wurde nicht geprüft ob für die Wohnflächen im Kellergeschoss eine Baugenehmigung vorliegt. Bedenken bestehen insbesondere bezüglich der Raumhöhe, der Belichtungsfläche und beim 2 Rettungsweg

Am Pferdekamp 2c, 37586 Dassel- Relliehausen

Seite 2

Anlage 10: Grundbuchblatt 2373 von Dassel

Seite 1 von 5



Amtsgericht Grundbuch von Blatt (nbeck Dassel 2373 Bestandsverzeichnis)							Bogen 1	
Laufnummer des Grund	aufang: Nummer d, grund stücke	(Vormgasungebezrh)	zeichnung dor grundstücke Karl	und dor Liegenochac19b.	mtl dem Eigentum	ha		
	2			3	Wirtschaft und Ligo	4		
		BABBel.			äude— und Fr i Pferde)c		20	
		Dassel	17	43/6	ebäude— und Freifl c er e an		11	
2					Gebäude- und Freifläche, htn Pferdekamp 2 C		55	

Bild Grundbuchblatt 2373 - Seite

Amtsgericht		Grundbuch von		Einbeck 2
Einbeck		Abteilung I		
Inufondo Nummer EFltr*	Eigen' Om et 2	Lautend') NurnrnEf dol Grundstuobo Rettarbdsverzochnlis 3	Grundloge Eintragung	
	Christel Fowlstaka geb. Michalak, geb. am 25.12.1930		Aufgrund des Erbschaftsbeschlusses vom 09.09.2013 (Amtsgericht Einbeck - 202/13 - I) und im Übrigen aufgrund beider Eigentumseintragung wurde am 29.08.2019. b l. s-	

Einbeck Dassel 2373 Geändert am 09.03.2020 Abdruck vom 21.04.2023 Seite 5 von 10 Seiten

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Boaen 1
Laufende Nummer Eintra- gungen	Laufende Nummer dcr betrottonon verglchnio 2	L 561 on und Beschränkungen 3			
	.1	Ein gegetzeg für nützige gtr in tember '1	recht für die Dauer von zehn Jahren die Niedersächsische Landgesellschaft Unternehmen für ändliche Siedlung, Hannover. Gemäß Bewilligung vom 22. d um egohrieben '16, April '1985.	nach S 20 des Reichsgiedlung— mit beschränkter Haftung, chtlingsiedlung und Agrar-ust '1972 eingetragen ern	ap .bteilung II
	2	ei	111 / 102/ VU , r. ena Ell. 1) '13	geb. s m ? 5.	ge— ,
	3	F o 'd letz}: a, b 1+ 1	f i) r C h r J % t " l z k a g i z • b . a m g . 0' 1 . 1 9 3 ' auf Ölern A n r. 12 5 t Ab E , w i e L M i C h a l e s k ' , 0 9 . 0 2 . 1 9 3 7 . c h e E l a h n 1 3 t : C e l i n e — M a u e	f 2 . 1 0 3 0 u n d B G B . 1 1 1 ' 7 ü ' 1 / 2 0 (1 8 ,	1930 i l l
	2	Po Na	tritt n i n q e b . a J i l e t a a t z		
Bi nbecl:		Dassel		237 3	
1				3	

Bild Grundbuchblatt 2373 - Seite

Amtsgericht'		Grundbuch von		Blatt		Bogen 2
Ableitung III						
Lotst. Bilde Nummer	Lauter-de beלושeten Grend'flocke Besicxyds* vsnolchni*		Hypo)hoken. G t und 8 cht-lden. Rentenschulden			
			4			
			Fünfzehntausend Euro Bichsrunghypothek für den Landk... Hertheim, Hertheim, Gombd Bewilligung von 25.11.2019 (DABf. 445/2019, Notar Friedrich Reddig, Dassel) eingetragen am 09.03.2020. örah]lann			
Einbeck Dassel 2373 Geanden am 2020 Abdruck vom 24.04.2023 Seite 9 von 10 Seiten						

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt		Bogen 1
Abteilung III						
Einbeck Da Gae I2373						
1	Lautende ummer , Spn'te t	Betrag	Veränderungen	Leu(ondO Nummet d. Spelte 1	Löschung Betrag 9	
1			7			
2			Löghu.nggvormerkung für den jeweiligen Gläubiger deg Rechtg Abt. III Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 22. August '1972 eingetragen am 21. September '1972 und umgeschrie en an 16. Ap	2 3	45.000 DM 50.000 DM 10.000 DM	
2	45.000,-- DM		Lösch vormerkul) für die Deutsche Si edlung d Lanäegrentenbnnk An- Bta,,lt des tuchen Recht;- in Boru'l Gemäß Bewillig von 22. August 1972 eingetra am 2 tember '1972 und umgeschr eben am '16.			
3	50.000,-- DM					
3	14.000,-- DM					
	4 000 53• 000 • 000 ,	DM				
1						3 2 1

Bild Grundbuchblatt 2373 - Seite



Anlage 11:

Seite von 18

Fotos

2

Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung

Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

Anlage 11 :

Seite von 18

48

Fotos

4

Bild 7: Ansicht des Hauseingangsbereichs des Bewertungsobjekts

Bild 8: Elektro-Unterverteilung im Hauseingangsbereich des Bewertungsobjekts

Anlage 11 :

Seite von 18

50

Fotos

6

Bild 11. Küche im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Bild 12: Wohnzimmer im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 11 :

Seite von 18

52

Anlage 11 :

Seite von 18

Fotos

8

Bild 15: Nachtspeicher-Ofen im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Bild 16: Detail Holzfenster im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 11 :

Seite von 18

54

Fotos

10

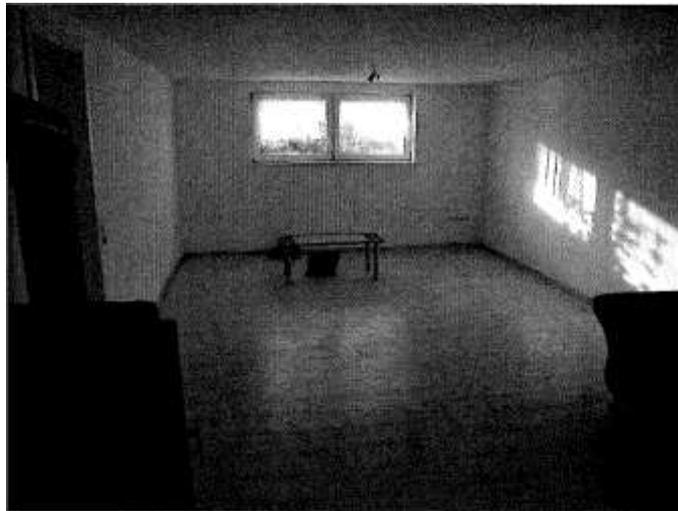


Bild 19: Wohnzimmer im Kellergeschoss des Bewertungsobjekts

Bild

des Bewertungsobjekts

Anlage 11:

Seite von 18



20: Bad im Kellergeschoss

56

Fotos

12

Bild

des Bewertungsobjekts

Anlage 11 :

Seite von 18

Bild 23: Kellerausgangstüre des Bewertungsobjekts

24: Treppe vom EG zum DG

58

Bild des Bewertungsobjekts

Anlage 11 :

Seite von 18

Fotos

14

Bild 27: Flur im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts

Bild des Bewertungsobjekts

Anlage 11:

Seite von 18

28: Bad im Dachgeschoss

60

Fotos

16

Bild 31. Kamin auf dem Dachboden des Bewertungsobjekts

Anlage 11:

Seite von 18

Bild 32: Blick auf den Dachboden des Bewertungsobjekts

62

Fot0S

18

Bild 35. Werkstatt im Nebengebäude (Garage) des Bewertungsobjekts

Anlage 11:

Seite von 18

Bild 36: Blick in eine der beiden Garagen des Bewertungsobjekts

64