

**Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt**

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

Neustettiner Str. 3  
37586 Dassel  
Tel.: 05564 - 91 97 97  
Fax: 05564 - 91 97 98  
e-mail: architekt.ehling@web.de

WG25-2690G

## **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)

---

Grundstücke:	Ifd. Nr. 1: Gemarkung Krimmensen, Flur 4, Flurstück 33/2, Waldfläche, Kesselbrink	Größe: 98 m <sup>2</sup>
	Ifd. Nr. 2: Gemarkung Krimmensen, Flur 4, Flurstück 33/3, Waldfläche, Kesselbrink	Größe: 136.065 m <sup>2</sup>
Hier:	1/10 Miteigentumsanteil	
Grundbuch:	Krimmensen Blatt 189	
Auftraggeber:	Amtsgericht Einbeck Hullenser Str. 1 37574 Einbeck	
Geschäfts-Nr.:	22 K 11/25	
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsvorsteigerung	
Tag der Ortsbesichtigung:	11.08.2025	
Wertermittlungsstichtag:	11.08.2025	
Tag der Ausfertigung:	01.09.2025	
Anzahl der Ausfertigungen:	1 Ausfertigung als Original für das Gericht 3 Ausfertigungen in Kopie für das Gericht 1 Ausfertigung z.d.A. des Sachverständigen	

	<b>Seite</b>
<b>0.0 Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>1.0 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten</b>	4
<b>2.0 Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen</b>	
2.1 Veranlassung	4
2.2 Einsichtnahme	5
2.3 Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis	5
2.4 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulisten	5
2.5 Ortstermin	6
2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben	6
2.7 Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	8
<b>3.0 Grundstücksbeschreibung</b>	
3.1 Ortslage	9
3.2 Tatsächliche Eigenschaften	9
3.3 Erschließungszustand	10
3.4 Baurechtliche Ausweisung	11
3.5 Grundstücksqualität	11
<b>4.0 Wertermittlung</b>	
4.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	12
4.2 Bewertung des Grund und Bodens	12
<b>5.0 Verkehrswert</b>	15
<b>6.0 Literaturverzeichnis</b>	16

**7.0 Anlagen**

- Übersichtskarte A 7.1
- Regionalkarte A 7.2
- Amtliche Karte (AK5) 1 : 10000 A 7.3
- Amtliche Karte (AK5) 1 : 5000 A 7.4
- Liegenschaftskarte A 7.5 - A 7.8
- Bodenrichtwertkarte A 7.9 - A 7.10
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise A 7.11 - A 7.14
- Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen A 7.15 - A 7.16
- Karten Bruchteilsgemeinschaft A 7.17 - A 7.18
- Schreiben Schutzstatus Landkreis Northeim A 7.19
- Baulastenauskunft A 7.20
- Altlastenauskunft A 7.21

**8.0 Bilddokumentation**

B 8.1 - 8.5

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen/Bilddokumentation 42 Seiten.

## 1.0 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

<b>Verkehrswert:</b>	<b>Ifd. Nr. 1</b>	<b>1/10 Miteigentumsanteil</b>	<b>10,-- €</b>
	<b>Ifd. Nr. 2</b>	<b>1/10 Miteigentumsanteil</b>	<b>13.610,-- €</b>

Grundbuch von Krimmensen Blatt 189

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m <sup>2</sup>
1	Krimmensen	4	33/2	Waldfläche, Kesselbrink	98
2	Krimmensen	4	33/3	Waldfläche, Kesselbrink	136.065

- Die Grundstücke sind unbebaut.

## 2.0 Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen

### 2.1 Veranlassung

Das Amtsgericht Einbeck, vertreten durch die Rechtspflegerin Frau Schomburg, beauftragte mit Schreiben vom 21.07.2025, die Erstattung eines Gutachtens über die Verkehrswerte der 1/10 Miteigentumsanteile an den im Grundbuch von Krimmensen Blatt 189 eingetragenen Grundstücke

**Ifd. Nr. 1:** **Gemarkung Krimmensen, Flur 4, Flurstück 33/2,  
Waldfläche,  
Kesselbrink** **Größe: 98 m<sup>2</sup>**

**Ifd. Nr. 2:** **Gemarkung Krimmensen, Flur 4, Flurstück 33/3,  
Waldfläche,  
Kesselbrink** **Größe: 136.065 m<sup>2</sup>**

zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

## 2.2 Einsichtnahme

Im Vorfeld des Ortstermins erfolgte Anforderung.

- Liegenschaftskarte – Katasteramt Göttingen
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis – Katasteramt Göttingen
- Bodenrichtwertkarten – Gutachterausschuss Northeim
- Flächennutzungsplan – Planungsamt Landkreis Northeim
- Baulastenverzeichnis – Bauamt Landkreis Northeim
- Altlastenkataster – Fachbereich 44 Landkreis Northeim
- Denkmalverzeichnis – Bauamt Landkreis Northeim
- Schutzstatus – Fachbereich 44 Landkreis Northeim
- Landschaftsschutzgebiet – Umweltkarten Niedersachsen

## 2.3 Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis

Eigentümer:	1. xxxxxxxxxxxx	
	2. xxxxxxxxxxxx	
	3. xxxxxxxxxxxx	
- in Erbengemeinschaft zu 1/10 -		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Einbeck	
Grundbuch:	Krimmensen Blatt 189	
lfd. Nr.:	lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2	
Gemarkung:	Krimmensen	
Flur:	4	
Flurstück:	lfd. Nr. 1: Flurstück 33/2	98 m <sup>2</sup>
	lfd. Nr. 2: Flurstück 33/3	136.065 m <sup>2</sup>

## 2.4 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten

Abteilung II:	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II unberücksichtigt.
Baulasten:	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. ► siehe Anlage 7.20

## 2.5 Ortstermin

Mit Schreiben vom 28.07.2025 wurden die Parteien über den Ortstermin informiert.

Der Antragsteller teilte mit Schreiben vom 29.07.2025 und 07.08.2025 mit, dass ihm ein Pächter nicht bekannt ist und dass er an dem Ortstermin nicht teilnehmen wird.

Der Ortstermin fand am 11.08.2025 statt.

Teilnehmer: der SV

## 2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Ein Pächter ist laut Auskunft nicht vorhanden.

- Feststellung der Verwalterin/des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Eine Verwalterin bzw. ein Verwalter nach dem WEG ist nicht vorhanden.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

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

Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Augenscheinlich konnten keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

- Steht das Objekt unter Denkmalschutz?

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.  
► siehe Anlage 7.20

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

Mit Schreiben vom 01.08.2025 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind.

► siehe Anlage 7.21

Baulasten: Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.  
► siehe Anlage 7.20

## 2.7 Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Bei den Grundstücken handelt es sich gemäß § 3 (1) ImmoWertV um Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.

Die Verkehrswerte der 1/10 Miteigentumsanteile an den Grundstücken wird aus dem Bodenwert zzgl. einem Wert für den Bestand abgeleitet.

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- siehe 2.2
- Karten Bruchteilsgemeinschaft vom Antragsteller zugesandt bekommen
- Grundstücksmarktdaten 2025

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:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kimmensen (ca. 134 Einwohner)</li><li>- Stadt Dassel</li><li>- Landkreis Northeim</li><li>- Bundesland Niedersachsen</li></ul>
Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kreisstraße 531</li><li>- ca. 3 km östlich von Dassel</li></ul>
Infrastruktur:	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Kimmensen nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Dassel.

#### **3.2 Tatsächliche Eigenschaften**

Lage der Grundstücke:	<ul style="list-style-type: none"><li>- südwestlich von Kimmensen</li><li>- im Außenbereich</li><li>- Mittelgrundstücke</li><li>- Grundstücksausrichtung Nord – Süd Richtung (lfd. Nr. 2)</li></ul>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	als Wohn- bzw. Geschäftsgrundstücke nicht zulässig
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung:	die Grundstücke sind <u>unbebaut</u>
- Maß der baulichen Nutzung:	nicht vorgegeben
- Nachbarbebauung:	nicht vorhanden
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Grundstücksnutzung:	Wald
Topographische Grundstückslage:	<ul style="list-style-type: none"><li>lfd. Nr. 2</li><li>- nach Süden ansteigendes Grundstück</li></ul>

Zuschnitt:	Ifd. Nr. 2 - mehrwinkelig - Grundstücksbreite ca. 180 m - Grundstückstiefe bis ca. 770 m
Höhenlage zur Straße:	jeweils normal
Grenzverhältnisse:	jeweils geregelt
Immissionen:	nicht bekannt
Altlasten:	Mit Schreiben vom 01.08.2025 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind. ► siehe Anlage 7.21
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

### 3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Hüttenweg Dassel - Krimmensen
Straßenbau:	geteerte Straße
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft § 3 (1) ImmoWertV

### 3.4 Baurechtliche Ausweisung

- Darstellung im F-Plan: Im übergeleiteten Flächennutzungsplan ist der Lagebereich der Grundstücke als Außenbereich ausgewiesen.
- Festlegungen im B-Plan: Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Bauvorhaben im Außenbereich regeln sich nach § 35 BauGB i.V. mit der BauNVO.

### 3.5 Grundstücksqualität

Die Grundstücke liegen südwestlich von Krimmensen im Außenbereich.

Bei den Grundstücken handelt es sich gemäß § 3 (1) ImmoWertV um Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.

In den Flurstück- und Eigentumsnachweisen ist unter tatsächlicher Nutzung Laubholz und Nadelholz aufgeführt.

Das Grundstück der lfd. Nr. 2 ist nach Süden ansteigend.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Krimmensen nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Dassel.

## **4.0 Wertermittlung**

### **4.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien**

Die Verkehrswerte der 1/10 Miteigentumsanteile an den Grundstücken wird aus dem Bodenwert zzgl. einem Wert für den Bestand abgeleitet.

Die errechneten Werte werden auf volle Zehnerwerte gerundet.

### **4.2 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 der Wertermittlungsobjekte wird mit

9,-- €/m<sup>2</sup>

zum Stichtag 01.01.2025 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:	Gemischte Baufläche (Außenbereich)
Grundstücksfläche:	1.500 m <sup>2</sup>

Im vorliegenden Bewertungsfall scheidet eine bauliche Nutzung aus.

In den Flurstücks- und Eigentumsnachweisen wird unter tatsächlicher Nutzung Laubholz und Nadelholz aufgeführt (siehe Anlagen 7.11 – 7.14).

Der Bodenrichtwert für den Bereich der Wertermittlungsobjekte 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 55	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Grünland und einer Grünlandzahl von 55.
<u>3,40 LF</u> A 70 f20000	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Ackerland, einer Ackerzahl von 70 und einer Grundstücksfläche von 2 ha (20.000 m <sup>2</sup> ).

zum Stichtag 01.01.2025 veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen).

Unter Grundstücksmarktdaten 2025 ist für den Landkreis Northeim der mittlere Preis für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (mit Bestand) mit 1,00 €/m<sup>2</sup> aufgeführt.

Ifd. Nr. 1

Gemarkung Krimmensen, Flur 4, Flurstück 33/2

$$98 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = 100,-- \text{ €}$$

Miteigentumsanteil 1/10

$$\frac{100,-- \text{ €} \times 1}{10} = 10,-- \text{ €}$$

Ifd. Nr. 2

Gemarkung Krimmensen, Flur 4, Flurstück 33/3

$$136.065 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = 136.070,-- \text{ €}$$

Miteigentumsanteil 1/10

$$\frac{136.070,-- \text{ €} \times 1}{10} = 13.610,-- \text{ €}$$

## 5.0 Verkehrswert

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich die Verkehrswerte der 1/10 Miteigentumsanteile an den Grundstücken in der Höhe des Bodenwertes zzgl. einem Wert für den Bestand, auf

**Ifd. Nr. 1      1/10 Miteigentumsanteil      10,-- €**

**Ifd. Nr. 2      1/10 Miteigentumsanteil      13.610,-- €**

zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 11.08.2025.

Dassel, den 01.09.2025

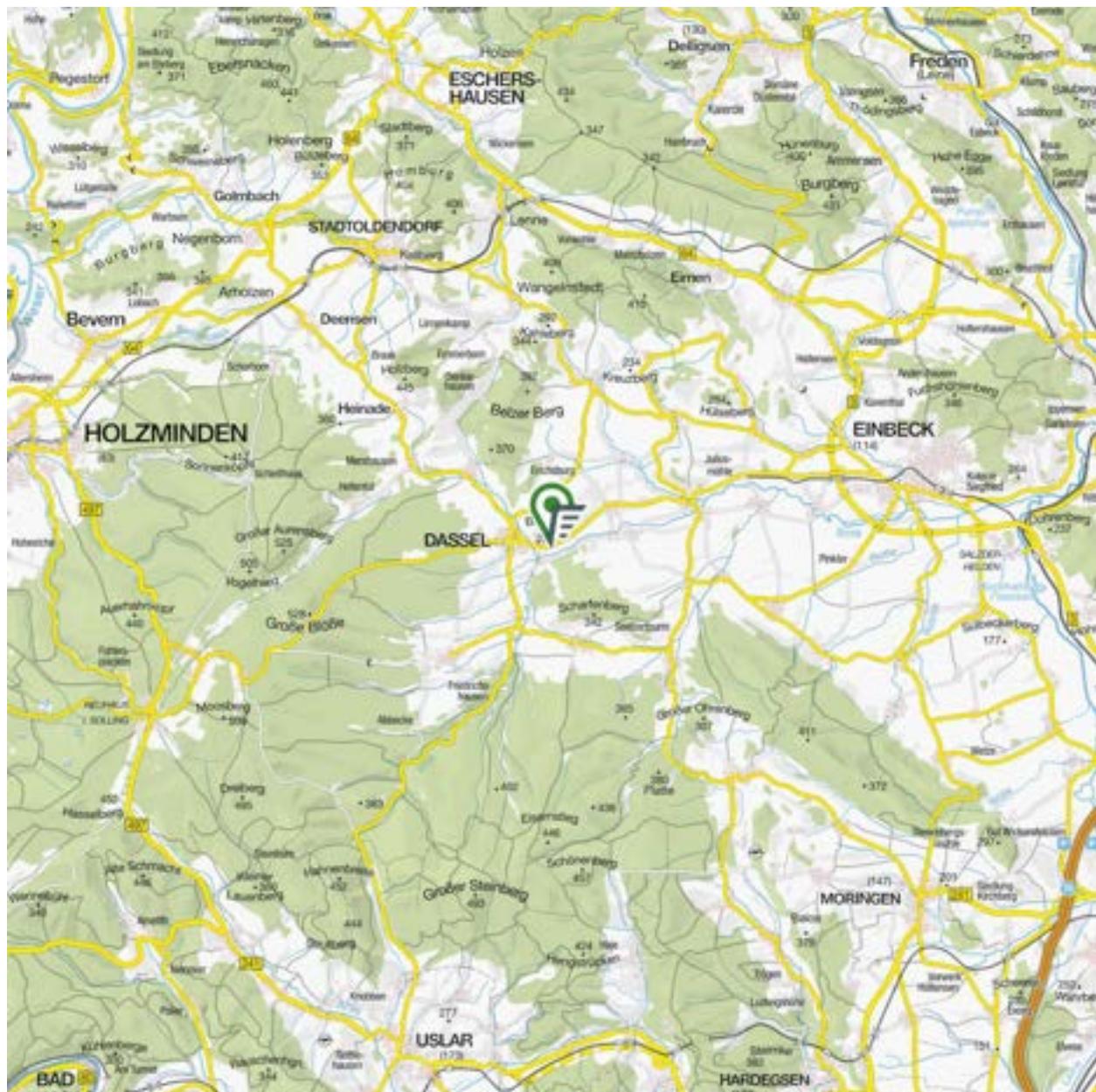
.....  
Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling

## 6.0 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  
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, Mai 2025, destatis.de, 07.2025

**ANLAGE 7.1 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**

Krimmensen (Paul-Gerhard-Schule)

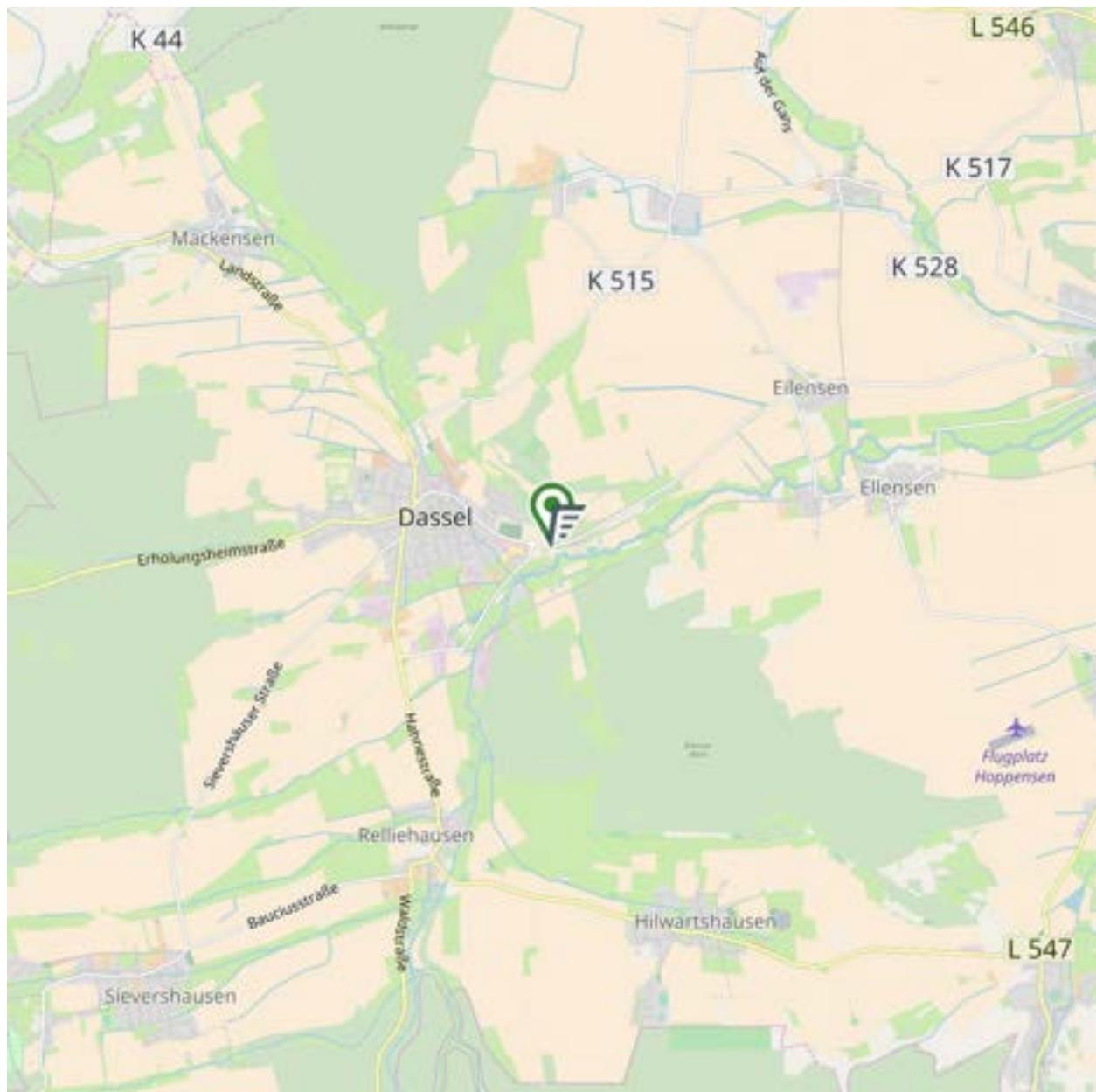


**Übersichtskarte**

Quelle: 1:200.000 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

**ANLAGE 7.2 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**

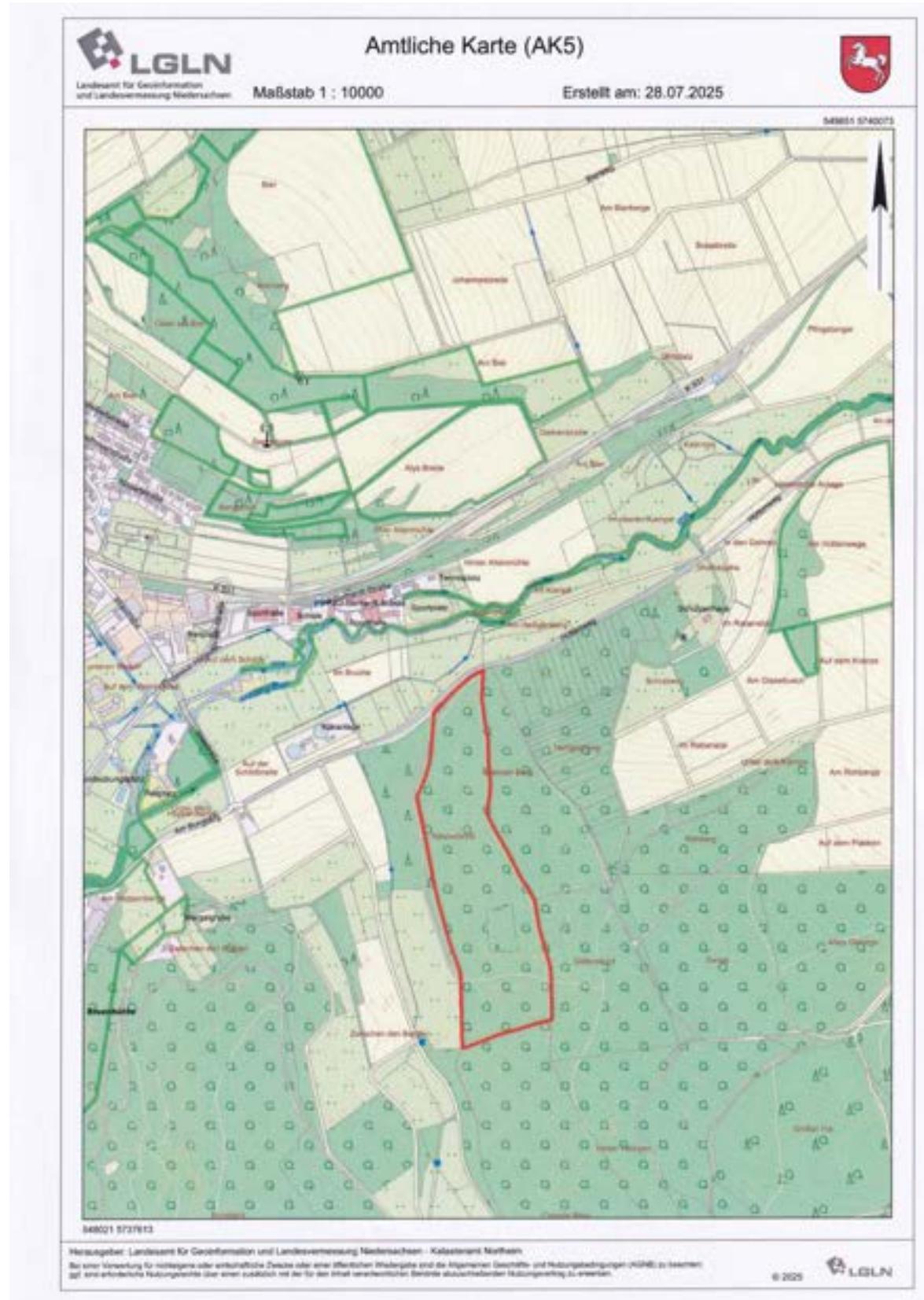
Krimmensen (Paul-Gerhard-Schule)



Regionalkarte

Quelle: 1:50.000 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

**ANLAGE 7.3** des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck



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

**ANLAGE 7.4** des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck

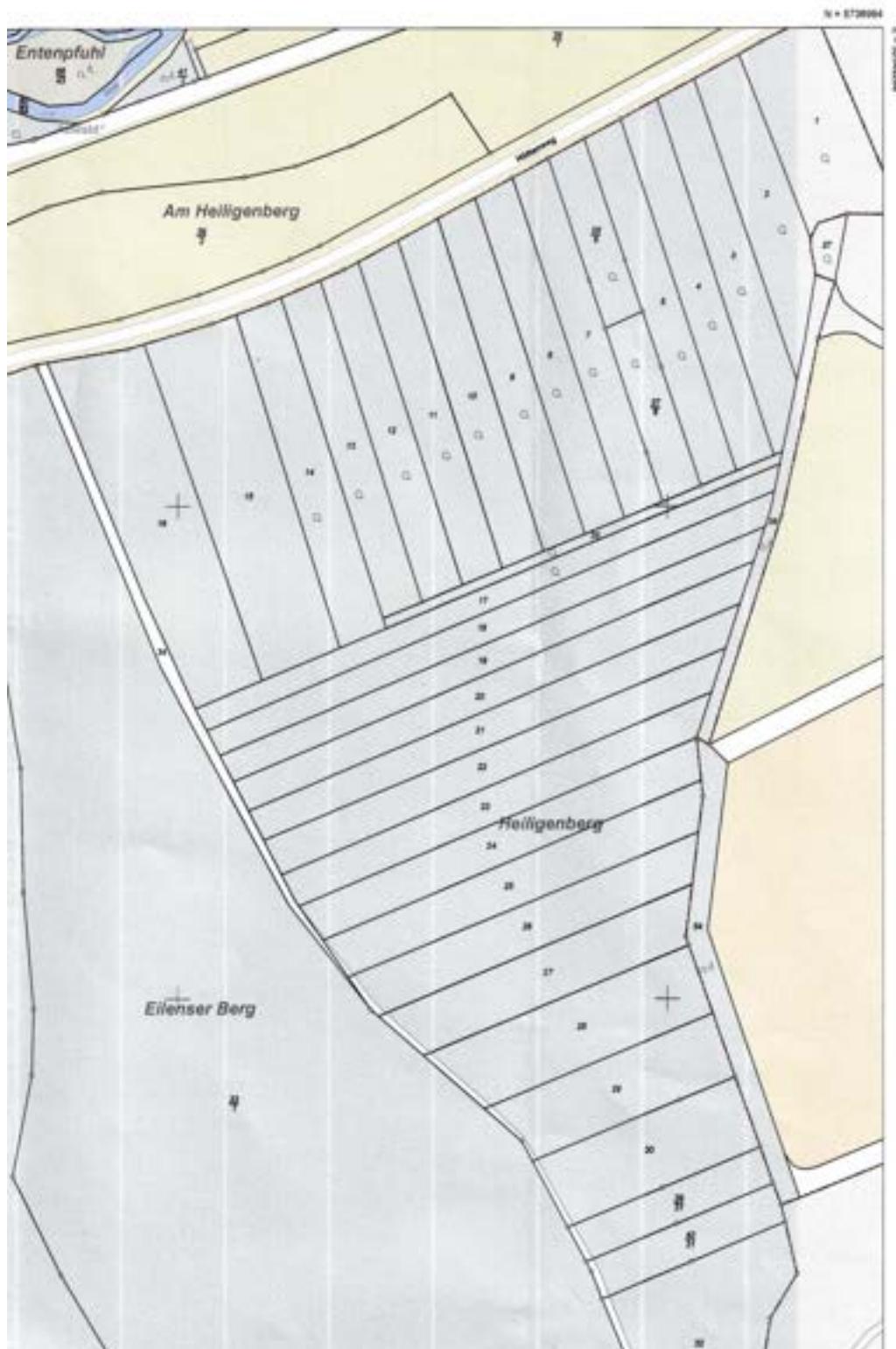


Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel  
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**ANLAGE 7.5 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**



**ANLAGE 7.6 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**



**ANLAGE 7.7 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**  
Gemeinde: Dassel, Stadt  
Gemarkung: Krimmensen  
Flur: 4 Flurstück: 33/3

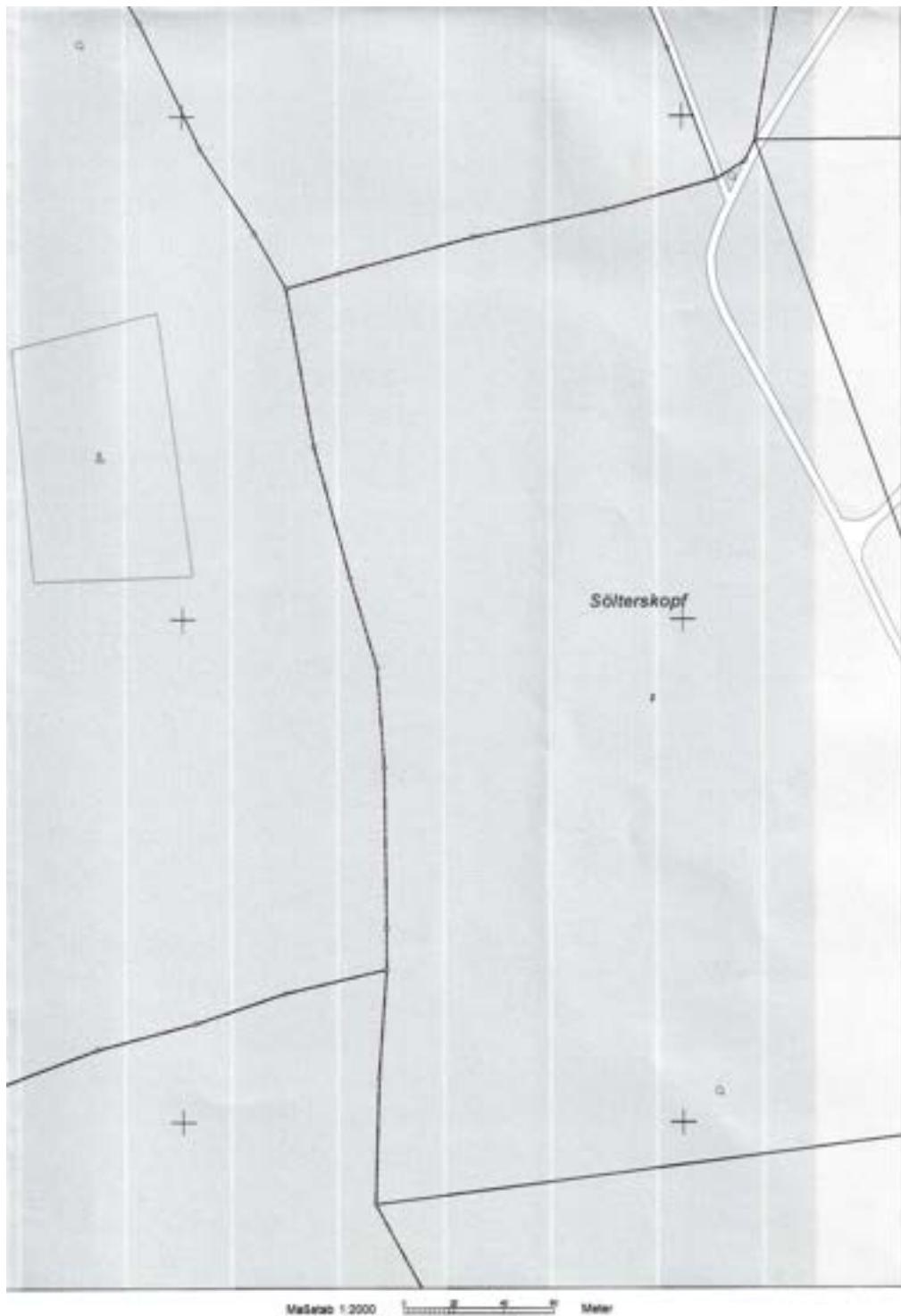
**Liegenschaftskarte 1:2000**

Standardpräsentation

Erstellt am 28.07.2025  
Aktualität der Daten 23.07.2025

Verw  
Lande  
Regio  
Bahn  
37154

**ANLAGE 7.8 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**



Ich für den Inhalt:

Ur-Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
König Northeim - Katasteramt Northeim -  
Se 15  
eim

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Göttingen -  
Danziger Str. 40  
37083 Göttingen

Zeichnung: 055-A-647/2025

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 über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungvertrag zu erwerben.



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 01.09.2025)

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

Gemarkung: 6065 (Krimmensen), Flur: 4, Flurstück: 33/3





### Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05903133

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 9 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gemischte Baufläche (Außenbereich)

Grundstücksfläche: 1.500 m<sup>2</sup>

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0592024\\_ASBlac.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0592024_ASBlac.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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=51.792399918281255&lng=9.71007796078125&zoom=15.06&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.792399918281255&lng=9.71007796078125&zoom=15.06&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

## ANLAGE 7.11 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

### Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 28.07.2025  
Aktualität der Daten: 23.07.2025

#### Flurstück 33/2, Flur 4, Gemarkung Krimmensen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dassel, Stadt  
Landkreis Northeim

Finanzamt: Goslar-Bad Gandersheim

Lage: Kesselbrink

Fläche: 98 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 98 m<sup>2</sup> Laubholz

Bodenschätzung: Gesamtertragsmesszahl 0

Bewertung: 98 m<sup>2</sup> Forstwirtschaftliche Nutzung (H)

#### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Einbeck  
Grundbuchbezirk Krimmensen  
Grundbuchblatt 189  
Laufende Nummer 0001

Eigentümer: 8.1

[REDACTED]

Seite 1 von 2

#### 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: 095-A-647/2025

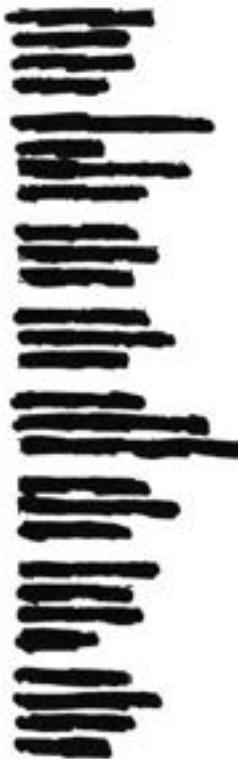
Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden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

**ANLAGE 7.12 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**

Flurstück 33/2  
Flur 4  
Gemarkung Krimmensen

**Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis**  
Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

8.2



8.3.1

8.3.2

8.4.1

8.4.2

8.4.3

8.5

8.6

Zu 6.4.1 - 6.4.2 in Erbengemeinschaft zu 1/10 Zu 6.6.1 - 6.6.3 in Erbengemeinschaft zu 1/10 Zu 7.3.1 - 7.3.2 in Erbengemeinschaft zu 1/10 Zu 7.5.1 - 7.5.3 in Erbengemeinschaft zu 1/10 Zu 8.3.1 - 8.3.2 in Erbengemeinschaft zu 1/10 Zu 8.4.1 - 8.4.3 in Erbengemeinschaft zu 1/10

Seite 2 von 2

**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-647/2025

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

## ANLAGE 7.13 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

### Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 28.07.2025  
Aktualität der Daten: 23.07.2025

#### Flurstück 33/3, Flur 4, Gemarkung Krimmensen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dassel, Stadt  
Landkreis Northeim

Finanzamt: Goslar-Bad Gandersheim

Lage: Kesselbrink

Fläche: 136 065 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 129 939 m<sup>2</sup> Laubholz  
6 126 m<sup>2</sup> Nadelholz

Bodenschätzung: Gesamtertragsmesszahl 0

Bewertung: 136 065 m<sup>2</sup> Forstwirtschaftliche Nutzung (H)

#### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Einbeck  
Grundbuchbezirk Krimmensen  
Grundbuchblatt 189  
Laufende Nummer 0002

Seite 1 von 2

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim -  
Bahnstraße 15  
37154 Northeim

**Bereitgestellt durch:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen  
- Katasteramt Göttingen -  
Danziger Str. 40  
37083 Göttingen

Zeichen: 055-A-647/2025

Bei einer Verwertung für nichtlegale 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 7.14 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**

Flurstück 33/3  
Flur 4  
Gemarkung Krimmensen

**Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis**  
Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

Eigentümer: 8.1

[REDACTED]

8.2

[REDACTED]

8.3.1

[REDACTED]

8.3.2

[REDACTED]

8.4.1

[REDACTED]

8.4.2

[REDACTED]

8.4.3

[REDACTED]

8.5

[REDACTED]

8.6

[REDACTED]

Zu 6.4.1 - 6.4.2 in Erbengemeinschaft zu 1/10 Zu 6.6.1 - 6.6.3 in Erbengemeinschaft zu 1/10 Zu 7.3.1 - 7.3.2 in Erbengemeinschaft zu 1/10 Zu 7.5.1 - 7.5.3 in Erbengemeinschaft zu 1/10 Zu 8.3.1 - 8.3.2 in Erbengemeinschaft zu 1/10 Zu 8.4.1 - 8.4.3 in Erbengemeinschaft zu 1/10

Seite 2 von 2

**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. 49  
37083 Göttingen

Zeichen: 055-A-647/2025

Bei einer Verwertung für nichtlegale 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.



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte  
(Erstellt am 01.09.2025)**

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Gemarkung: 6065 (Krimmensen), Flur: 4, Flurstück: 33/3





## Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05907505

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 0,50 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 05909102

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 1,00 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Grünland

Grünlandzahl: 55

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umrechts/2025/0590102\\_grzahl.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umrechts/2025/0590102_grzahl.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 05908102

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 3,40 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Acker

Ackerzahl: 70

Grundstücksfläche: 20.000 m<sup>2</sup>

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umrechts/2025/0590100\\_acza.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umrechts/2025/0590100_acza.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?  
lat=51.792399918281255&lng=9.71007796078125&zoom=14.15&teilmarkt=Land+und+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.792399918281255&lng=9.71007796078125&zoom=14.15&teilmarkt=Land+und+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2025-01-01)

**ANLAGE 7.17 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**

**Bruchteilsgemeinschaft Kesselbrink**

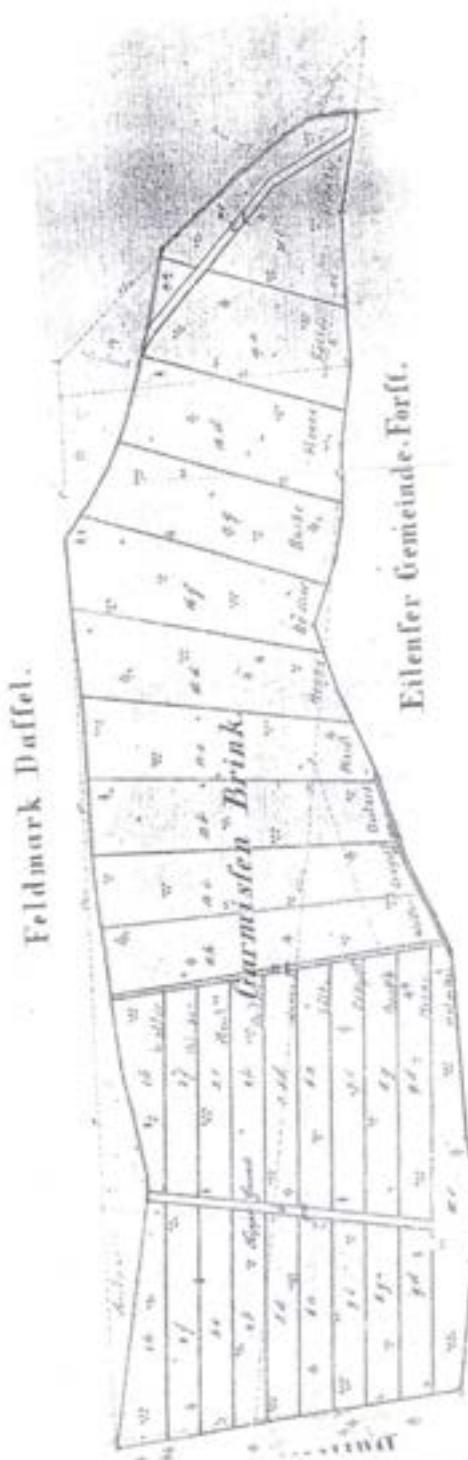


**Festinhaber Gemeinde-Fest**

**Bemerkungen:**

Stand der Karte ist vor 1998.  
 Bruchteile sind gekennzeichnet: a, b, c, d (2 Bruchteile), e, f, g, h, i. Parzellen Nr. 1 - 20. Je zwei Parzellen pro Bruchteil.  
 1998 wurden 352 m<sup>2</sup> zur Nutzung als Viehweidefläche an die Stadt Dassel abgegeben (Gemarkung Dassel, Flur 6/145/2, aufgebastian 15.5.1998, eingetragen 7.1.1999). Die abgegebene Fläche liegt im nördlichen (rechten) Abschnitt "20 c" des Eigentums zu "c". Die Bewirtschaftung wurde auch danach (informell) gemäß den oben angegebenen Bruchteile-Grenzen durchgeführt (der seinerzeitige Eigentümer zu "c" hat im wesentlichen die Erschädigung der Stadt für die abgegebene Fläche erhaben).  
 Gemarkung Kimmensen Flur 4, 23/2 mit 98 m<sup>2</sup> liegt ebenfalls im nördlichen (rechten) Abschnitt "20 c" des Eigentümers zu "c" und wird von diesem bewirtschaftet.

**ANLAGE 7.18** des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck



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

**ANLAGE 7.19 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**

30.07.25, 09:25

WEB.DE - AW: Schutzstatus Krimmensen



FreeMail

---

**AW: Schutzstatus Krimmensen**

**Von:** "igiere@landkreis-northeim.de" <igiere@landkreis-northeim.de>  
**An:** "Thomas Ehling" <architekt.ehling@web.de>  
**Datum:** 29.07.2025 14:28:46

---

Sehr geehrter Herr Ehling,

auf den beiden Flurstücken 33/2 und 33/3 befindet sich kein Schutzstatus.

Mit freundlichen Grüßen

Landkreis Northeim | Die Landrätin

Im Auftrag

Inga Giere

Fachbereich 44 - Regionalplanung und Umweltschutz



ONLINE 24/7  
SERVICES  
landkreis-northeim.de

Medenheimer Str. 6/8 | 37154 Northeim

Telefon 05551 708-137

Telefax 05551 708-154

E-Mail: [igiere@landkreis-northeim.de](mailto:igiere@landkreis-northeim.de)

Umweltschutz geht uns alle an. Bevor Sie diese E-Mail ausdrucken, prüfen Sie, ob dies wirklich notwendig ist.

<https://3o-bap.web.de/mail/client/mail/print?sessionid=6B603F6EE647127E2169A88CA506095F-n3.bap30a?mailid=mai1753792133866370284...> 1/3

## Die Landrätin

Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim  
FB 41



Dipl. Ing. Architekt  
Herrn Thomas Ehling  
Neustettiner Straße 3  
37586 Dassel

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
30.07.2025

Mein Zeichen  
41-BL-2504/25

**Fachbereich 41**  
**Bauverwaltung**  
Medenheimer Straße 6/B, 37154 Northeim

Frau Hase  
Zimmer 38/Anbau  
Telefon 05551 708-514, Zentrale 708-0  
Telefax 05551 708-223  
E-Mail LHase@landkreis-northeim.de  
Internet www.landkreis-northeim.de

**Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!**  
Datum  
01.08.2025

### Auskünfte aus Registern

Sehr geehrter Herr Ehling,

auf Ihre Anfrage kann ich Ihnen mitteilen:

1. Baulistenverzeichnis

von Dassel, Gemarkung Krimmensen, Flur 4, Flurstücke 33/2, 33/3

1.1.  Es bestehen keine belastenden/begünstigenden Eintragungen

2. Bauzeichnungen/Berechnungen liegen nicht vor.

3. Beide Flurstücke liegen im Außenbereich i. S. v. § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dassel sind sie als Fläche für den Wald dargestellt.

4. Auf den benannten Grundstücken sind bisher keine Bodendenkmäler bekannt.

Servicezeiten: montags bis freitags 8.30 bis 12.30 Uhr, dienstags und donnerstags 14 bis 16 Uhr und nach Vereinbarung.

**Konten der Kreiskasse Northeim**

Kreis-Sparkasse Northeim – IBAN: DE85 2625 0001 0000 0238 48  
Sparkasse Einbeck – IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28  
NordLB – IBAN: DE74 2505 0000 0022 8003 65

**ONLINE 24/7  
SERVICES**  
landkreis-northeim.de



## Die Landrätin

Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim



per 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 708-184, Zentrale 708-0

Telefax 05551 708-223

E-Mail APulvermueller@landkreis-northeim.de

Internet www.landkreis-northeim.de

Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!

Datum und Zeichen Ihres Schreibers

28.07.2025

Mein Zeichen

44-AB-2520/25

Datum

01.08.2025

**Auskunft gemäß § 3 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster, Krimmensen**

Sehr geehrter Herr Ehling,

für die Liegenschaften Dassel,

Gemarkung	Flur	Flurstück
Krimmensen	4	33/2; 33/3

sind in dem Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten des Landkreises Northeim (Altlastenkataster) keine Eintragungen (auf einen Altstandort) vorzufinden.

Ebenfalls sind im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) keine Eintragungen (auf eine Altablagerung) vorzufinden.

Die Auskunft wird gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 Nds. NUIG<sup>1</sup> erteilt und ist kostenpflichtig.

Achtung: geänderte Gebühr!

Die Gebühr in Höhe von **40,00 €** ergibt sich aus der untenstehenden Gebührenberechnung.  
Bitte überweisen Sie diesen Betrag unter Angabe des Verwendungszwecks

**FAD 1022706, Az. 44-AB-2520/25**

innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf eines der Konten der Kreiskasse Northeim.

Servicezeiten: montags bis freitags 08:30 – 12:30 Uhr, dienstags und donnerstags 14:00 bis 16:00 Uhr und nach Vereinbarung

#### Konten der Kreiskasse Northeim

Kreis-Sparkasse Northeim	– IBAN: DE65 2625 0001 0000 0238 46
Sparkasse Einbeck	– IBAN: DE20 2625 1425 0001 0108 28
NordLB	– IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 65



**Bilddokumentation 8.1 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**



**Bild 1: Westansicht (Teilansicht)**



**Bild 2: Westansicht (Teilansicht)**

**Bilddokumentation 8.2 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**



**Bild 3: Nordwestansicht** (Teilansicht)



**Bild 4: Nordwestansicht** (Teilansicht)

**Bilddokumentation 8.3 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**



Bild 5: Südwestansicht (Teilansicht)



Bild 6: Westansicht (Teilansicht)

**Bilddokumentation 8.4 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**



Bild 7: Südwestansicht (Teilansicht)



Bild 8: Nördlicher Grundstücksbereich an der Straße

**Bilddokumentation 8.5 des Wertgutachtens WG25-2690G - 22 K 11/25 – Amtsgericht Einbeck**



Bild 9: Nördlicher Grundstücksteilbereich

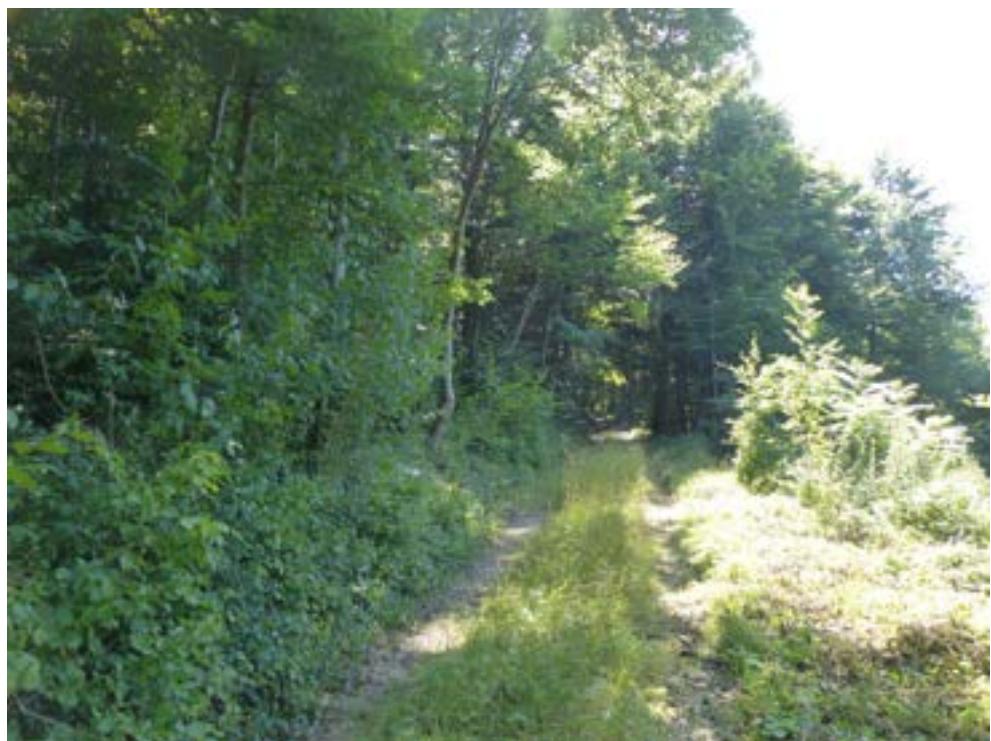


Bild 10: Nördlicher Grundstücksteilbereich