

# GUTACHTEN

## Verkehrswert / Marktwert

mit einer **Doppelhaushälfte** bebautes Grundstück und Gartengrundstück

**Auf der Stiftsseite 11 in 37574 Einbeck, Holtensen**



zum **Wertermittlungstichtag 30.01.2025**

**Verkehrswert** gemäß § 194 BauGB: **Doppelhaushälfte: 63.450 €**  
**Gartengrundstück: 3.550 €**

erstellt durch:

**Dipl.-Ing. Michael Bretschneider**

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

**erstellt am: 07. Juli 2025**

Ausfertigung: 1 von 4

## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	6
3 Grundlagen der Wertermittlung .....	6
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	6
3.2 Bebauung und Grundlagen .....	7
3.3 Allgemeine Unterlagen .....	7
3.4 Vom Amtsgereicht geforderte Angaben .....	7
3.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung .....	8
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	8
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	8
4.2 Baulasten .....	9
4.3 Altlasten.....	10
4.4 Erschließungszustand .....	10
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	10
5 Lagebeschreibung .....	10
5.1 Makrolage.....	10
5.2 Demografie .....	12
5.3 Mikrolage.....	12
5.4 Straßenbeschreibung .....	13
5.5 Verkehrsanbindungen .....	13
5.6 Lagequalität.....	13
6 Grundstücksbeschreibung .....	14
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie .....	14
6.2 Baugrundbeschaffenheit .....	15
6.3 Erschließung / Medien .....	15
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	16
7.1 Denkmalschutz / Naturschutz .....	16
7.2 Städtebauliche Ausweisung .....	16
7.3 Bebauungsplan .....	16
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung .....	17
8 Gebäudebeschreibung .....	17
8.1 Art der Bebauung, Flächen .....	18
8.2 Rohbau und Ausbau .....	19
8.3 Außenanlagen .....	21
8.4 Energieausweis .....	21
8.5 Wirtschaftliche Beurteilung.....	22
8.6 Baumängel und Bauschäden .....	22
8.7 Restnutzungsdauer .....	22
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	23
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	23
9.2 Wertermittlungsverfahren .....	23
9.3 Begründung des Verfahrensansatzes .....	24
10 Bodenwertermittlung.....	25
10.1 Grundlagen.....	25
10.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung .....	25
10.3 Bodenwertentwicklung .....	27
10.4 Anpassungen des Bodenwertes .....	27
10.5 Bodenwert des Grundstückes .....	28

---

11	Sachwertermittlung .....	28
11.1	Grundlagen .....	28
11.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen .....	28
11.3	Vorläufiger Sachwert .....	31
11.4	Marktanpassung (Sachwertfaktor) .....	31
11.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	32
11.6	Sachwert .....	32
12	Vergleichswertermittlung .....	33
12.1	Daten aus Kaufpreissammlung .....	33
12.2	Vergleichswert .....	35
13	Verkehrswert .....	36
13.1	Ableitung des Verkehrswertes .....	36
13.2	Verkehrswert .....	36
	Literaturverzeichnis .....	37
14	Anlagenverzeichnis .....	38

---

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

**WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

## 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

Eigentümer/in		Drei Eigentümer in Erbengemeinschaft		
Grundbuchauszug vom		30.12.2024		
Amtsgericht		Einbeck		
Grundbuch von		Holtensen		
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:	
4	1	111/13	906,00 m²	
5	2	127/1	175,00 m²	
		Hauptfläche: m² x €/m²	rentierl. + Anteil:	Bodenwert:
Bauland		175 29,00	Ja	5.075 €
Gartenland		906 3,90	Nein	3.533 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch		1.081,00 m²		
davon zu bewerten		1.081,00 m²		

### Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1900	70 Jahre	13 Jahre	192,00 m² BGF
Anbau	1900	70 Jahre	13 Jahre	146,00 m² BGF

### Verfahrenswerte

Bodenwert	8.608 €
Sachwert	67.049 €
Vergleichswert	74.359 €

<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Ableitung vom Sachwert</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>	<b>63.450 €</b>
		<b>Gartengrundstück</b>	<b>3.550 €</b>

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Hullerstraße 1 37574 Einbeck
Auftragsdatum Geschäftsnummer	Beschluss vom 09.12.2024 22 K 12/24
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Gemeinschaft

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

**30. Januar 2025**

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 Immo-WertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

## 3 Grundlagen der Wertermittlung

### 3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag:	30.01.2025
Besichtigungsumfang:	Innen- und Außenbesichtigung

Datum: 30. Januar 2025  
Uhrzeit: 14.00 Uhr – 15.30 Uhr

Anwesende:	Die Erben	- Selbst
	Herr Michael Bretschneider	- Sachverständiger

Die zu bewertenden Grundstücke wurden von den Teilnehmern in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen. Das Wohnhaus mit Garage konnten vollständig besichtigt werden. Die Schuppen auf dem Garten Grundstück wurden im Wesentlichen nur von außen besichtigt. Die Beteiligten haben Auskunft erteilt.

Der Sachverständige konnte sich einen ausreichenden Eindruck von den Bewertungsobjekten verschaffen. Zum Stichtag war das Wohnhaus eingerichtet, aber nicht mehr bewohnt. Leerstand besteht nach Auskunft der Erben seit August 2022.

Die Besichtigung bezieht sich nur auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können somit nicht ausgeschlossen werden. Während des Ortstermins wurden keine Hinweise auf solche Schäden festgestellt.

Für nicht besichtigte bzw. nicht zugängliche Bereiche wird ein vergleichbarer Bau- und Ausstattungszustand unterstellt, wie er in den zugänglichen Bereichen vorgefunden wurde.

### 3.2 Bebauung und Grundlagen

Das Grundstück „Unter der Trift“, Flur 1, Flurstück 111/13 ist unbebaut.

Das Grundstück „Auf der Stiftsseite 11“, Flur 2, Flurstück 127/1, ist mit einer zweigeschossigen nicht unterkellerten Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Anbau mit Erdgeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Grundrisse lagen am Ortstermin nicht vor, die Flächen wurden aufgemessen und Grundrisse gefertigt.

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

### 3.3 Allgemeine Unterlagen

#### Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 19.12.2024
- Auszug aus dem Grundbuch von Holtensen, Ausdruck vom 30.12.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Einbeck, vom 09.01.2025
- Auskunft Altlasten, Landkreis Northeim, vom 07.01.2025
- Auskunft F-Plan und B-Plan, Stadt Einbeck, vom 06.05.2025
- Auskunft Denkmalschutz, Denkmalatlas Niedersachsen online
- Überschwemmungsgebiet/Gewässer- u. Naturschutz, Umweltkarten Niedersachsen online
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“
- Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Grundstücksmarktdaten 2024 GAG Niedersachsen – online

### 3.4 Vom Amtsgereicht geforderte Angaben

• Welche Mieter und Pächter sind vorhanden	Leerstand seit August 2022
• Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz	Kein Wohnungseigentum
• Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)	Nein
• Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)	Nein
• Besteht Verdacht auf Hausschwamm	Bei der zerstörungsfreien Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente ergeben
• Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es sind keine bekannt geworden
• Liegt ein Energiepass vor	Nein
• Besteht Denkmalschutz	Nein
• Sind Altlasten bekannt	Nein

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

### 3.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021 letzter Stand.

## 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

### 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 30.12.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
	332	4	Holtensen	1	111/13	906,00
	332	5	Holtensen	2	127/1	175,00

Gesamtfläche 1.081,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten: 1.081,00 m<sup>2</sup>**

Eintragungen sind wie folgt aufgeführt (nur stichpunktartig und nur sofern diese relevant sind).

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

Drei Eigentümer  
in Erbengemeinschaft

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
332	2	4	111/13	Vormerkung - Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB), Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle	Das Vorkaufsrecht wird im vorliegenden Fall für die betroffene	



				für H. H., geb. am 25.05.1952, Einbeck-Holtensen. Eingetragen am 03.06.1997	"Erholungsfläche" als nicht wertrelevant angesehen.	
332	3	4, 5	111/13, 127/1	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Über das Vermögen der Miteigentümerin Abt. I Nr. 2.2 ist am 15.03.2024 um 9:00 Uhr das Insolvenzverfahren eröffnet worden (71 IK 58/24 EIN). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Göttingen vom 26.04.2024 am 07.05.2024.	nicht wertrelevant	
332	4	4, 5	111/13, 127/1	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (22 K 12/24). Eingetragen am 22.07.2024.	nicht wertrelevant	

Hinweis zu Abt. II:

Keine wertrelevanten Eintragungen

In der **dritten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Eintragung vorhanden.

Hinweis zu Abt. III:

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

**4.2 Baulasten**

Baulastenverzeichnis:

Keine Baulasten

Baulastenauskunft vom:

09.01.2025

Es sind keine belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck vorhanden.

Baulasten stellen freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die als öffentliches Recht auf dem belasteten Grundstück ruhen. Sie dienen der Schaffung von Baurecht auf Grundstücken, wenn öffentlich-rechtliche Belange einer Genehmigung des Bauvorhabens sonst entgegenstehen. Baulasten stellen kein Recht am Grundstück i. S. d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch keine öffentliche Last i. S. d. § 54 Grundbuchordnung (GBO) dar.

Die Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird unbeschadet den Rechten Dritter eingetragen und wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Sie wird im Baulastenbuch des Bauaufsichtsamtes eingetragen.

### 4.3 Altlasten

Es sind keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreis Northeim vorhanden.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der realisierten Bebauung Altlastenfreiheit des Bewertungsobjektes unterstellt. Anlässlich der Objektbesichtigung lagen keine Verdachtsmomente vor

### 4.4 Erschließungszustand

#### Flur 1, Flurstück 111/13:

Das Grundstück ist teilerschlossen und nicht bzw. mit einem Unterstand und einem geschlossenen Schuppen bebaut.

#### Flur 2, Flurstück 127/1:

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut. Nach Auskunft Stadt Einbeck sind keine Erschließungsbeitrags-/Ausbaukosten offen und auch aus heutiger Sicht zunächst in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Beitrags- und Abgabensituation: abgabenbeitragsfrei

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückserschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den landes- bzw. gemeinderechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeiträge.

Erschließungsbeiträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser / Abwasser etc.) eines Gebietes. Die Höhe der Erschließungsbeiträge muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung

### 4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Sonstige, nicht im Grundbuch eingetragene Lasten oder begünstigende Rechte sind nicht bekannt geworden. Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

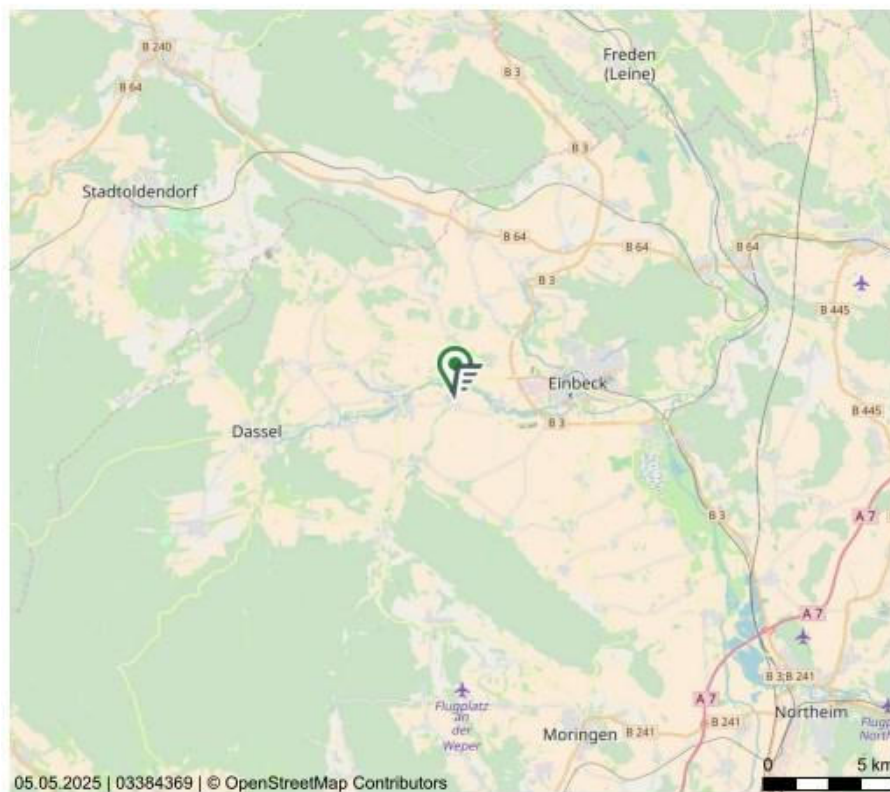
Landkreis  
Ort / Gemeinde  
Verwaltungssitz

Northeim  
Holtensen  
Stadt Einbeck

Lage

Holtensen, im Landkreis Northeim, ist eine Ortschaft der Stadt Einbeck im südlichen Niedersachsen. Der Ort liegt westlich der Stadt Einbeck und östlich der Stadt Dassel inmitten des Ilmetals. in ruhiger, naturnaher Umgebung.

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Northeim-West (15,5 km)
Nächster Bahnhof (km)	Einbeck-Mitte (5,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (31,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (52,4 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (63,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Dassel, Stadt (5,8 km)

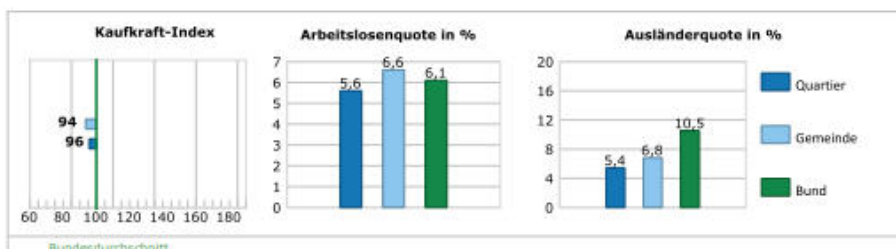


Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.  
 Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnanschlüssen ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

**Datenquelle**  
 Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 10 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die öko-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



## 5.2 Demografie

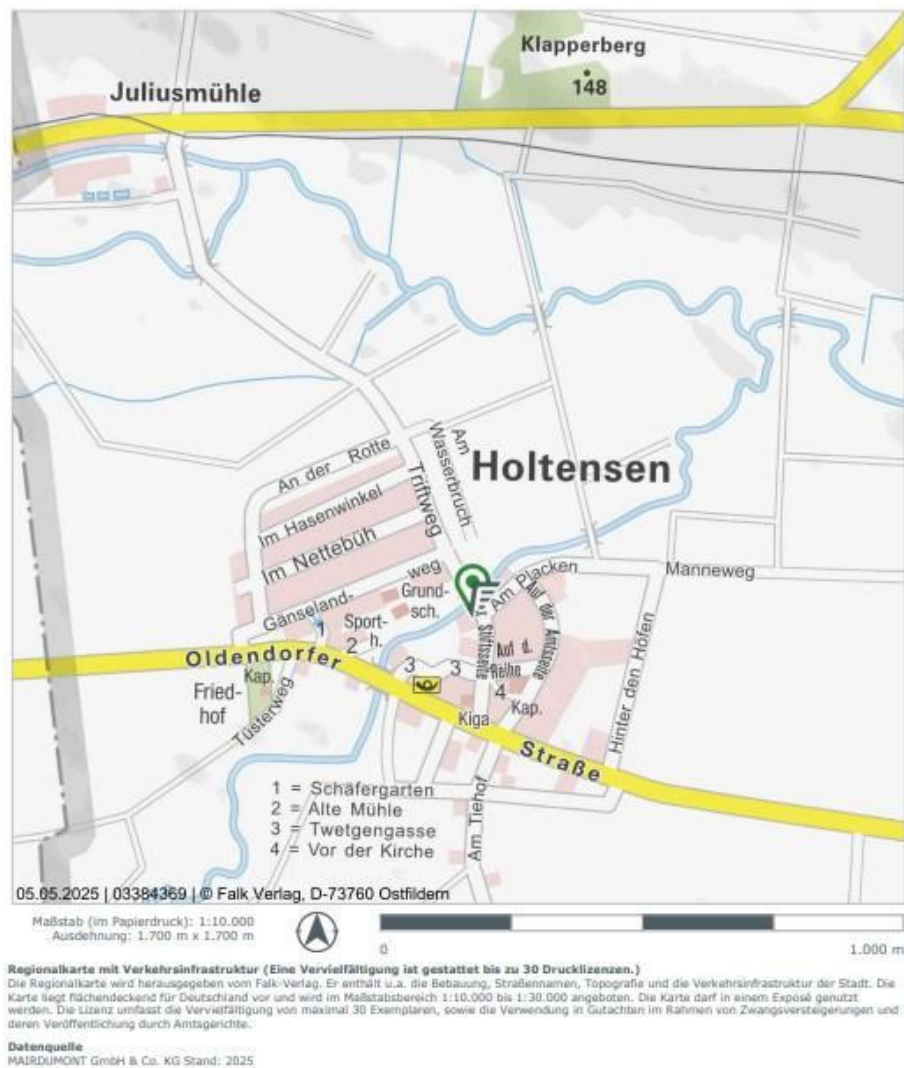
Bevölkerungsentwicklung Stadt Einbeck inkl. Ortschaften (im Landkreis Northeim)

Indikatoren	2018 Einbeck	2019 Einbeck	2020 Einbeck	2021 Einbeck	2022 Einbeck
Bevölkerung (Anzahl)	30.826	30.689	30.449	30.420	30.728
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-6,2	-6,1	-6,2	-6,4	-7,3
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	45,8	44,7	44,2	44,7	49,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	43,9	44,0	43,2	42,5	42,3
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	1,9	0,7	1,0	2,2	6,6
Durchschnittsalter (Jahre)	47,4	47,6	47,7	47,7	47,4

Quelle: „Wegweiser Kommune online“, Stand 30.04.2025

Einwohner Holtensen: ca. 569 (Stand 02.01.2024, Quelle [www.einbeck-tourismus.de](http://www.einbeck-tourismus.de))

### 5.3 Mikrolage



Die Bewertungsobjekte befinden sich im Ortskern von Holtensen wenige Meter entfernt vom Flusslauf der Dieße, einem Zufluss der Ilme. Die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist gut. Nahegelegene Städte wie Einbeck oder Dassel sind schnell erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt von beiden Bewertungsgrundstücken ca. 100 m Luftlinie entfernt.

**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)**

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024

**5.4 Straßenbeschreibung**

Bei der Straße „Auf der Stiftsseite“ handelt es sich um eine voll ausgebaute, asphaltierte Anliegerstraße, gepflasterte Gehwege sind auf beiden Seiten der Straße vorhanden.

**5.5 Verkehrsanbindungen**

Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Einbeck ca. 5,0 km
- Northeim ca. 18,0 km
- Bad Gandersheim ca. 17,0 km
- Göttingen ca. 31,0 km

Autobahnen

- A 7 AS Northeim-Nord ca. 15,0 km

Bundesstraßen

- B 3 ca. 3,0 km

Busse & Bahnen (Luftlinie)

- Bushaltestelle ca. 94 m
- Bahnhof ca. 5,3 km
- ICE-Bahnhof Göttingen ca. 31,8 km


Flughafen (Luftlinie)

- Internat. Flughafen Hannover ca. 73,1 km

**5.6 Lagequalität**

Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dienstleistung</li> <li>- Kleine und mittelständische Handwerks-, Handels und Gewerbebetriebe</li> <li>- Landwirtschaft, Kleingewerbe</li> <li>- Nächste Zentren: Einbeck, Northeim, Bad Gandersheim</li> </ul>
	<p>Holtensen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ländlich, dörflicher Charakter</li> </ul>
Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergarten im Ort</li> <li>- Grundschulen in Markoldendorf, ca. 1,8 km (Luftlinie) und Einbeck, ca. 3,7 km (Luftlinie)</li> <li>- Weitere Schulformen in Einbeck</li> <li>- Geschäfte des täglichen Bedarfs in Markoldendorf und Einbeck</li> <li>- Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs u. a. in Einbeck und Northeim</li> </ul>
Grenzsituation	<p>Flur 1, Flurstück 111/13: unbebautes Grundstück, umgeben von Privatgrundstücken und einem öffentlichen Fußweg</p> <p>Flur 2, Flurstück 127/1: Vierseitige Grenzbebauung</p>



Erreichbarkeit	Flur 1, Flurstück 111/13: Über einen Fußweg Flur 2, Flurstück 127/1: Direkt von der Erschließungsstraße										
Umgebungsbebauung	Dörfliche Wohnbebauung, Ein- bis Zweifamilienhäuser, Hofstellen, überwiegend älterer Bestand										
Immissionen	<p>Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt.</p> <p>Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z. B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.</p>										
Standort	 <p>Bewertungsskala nach Punkten</p> <table><tr><td>einfache Wohnlage</td><td>mittlere Wohnlage</td><td>Gute Wohnlage</td><td>Sehr gute Wohnlage</td><td>Top Wohnlage</td></tr><tr><td>1,00</td><td>2,00</td><td>3,00</td><td>4,00</td><td>4,50</td></tr></table>	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Top Wohnlage	1,00	2,00	3,00	4,00	4,50
einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Top Wohnlage							
1,00	2,00	3,00	4,00	4,50							

## 6 Grundstücksbeschreibung

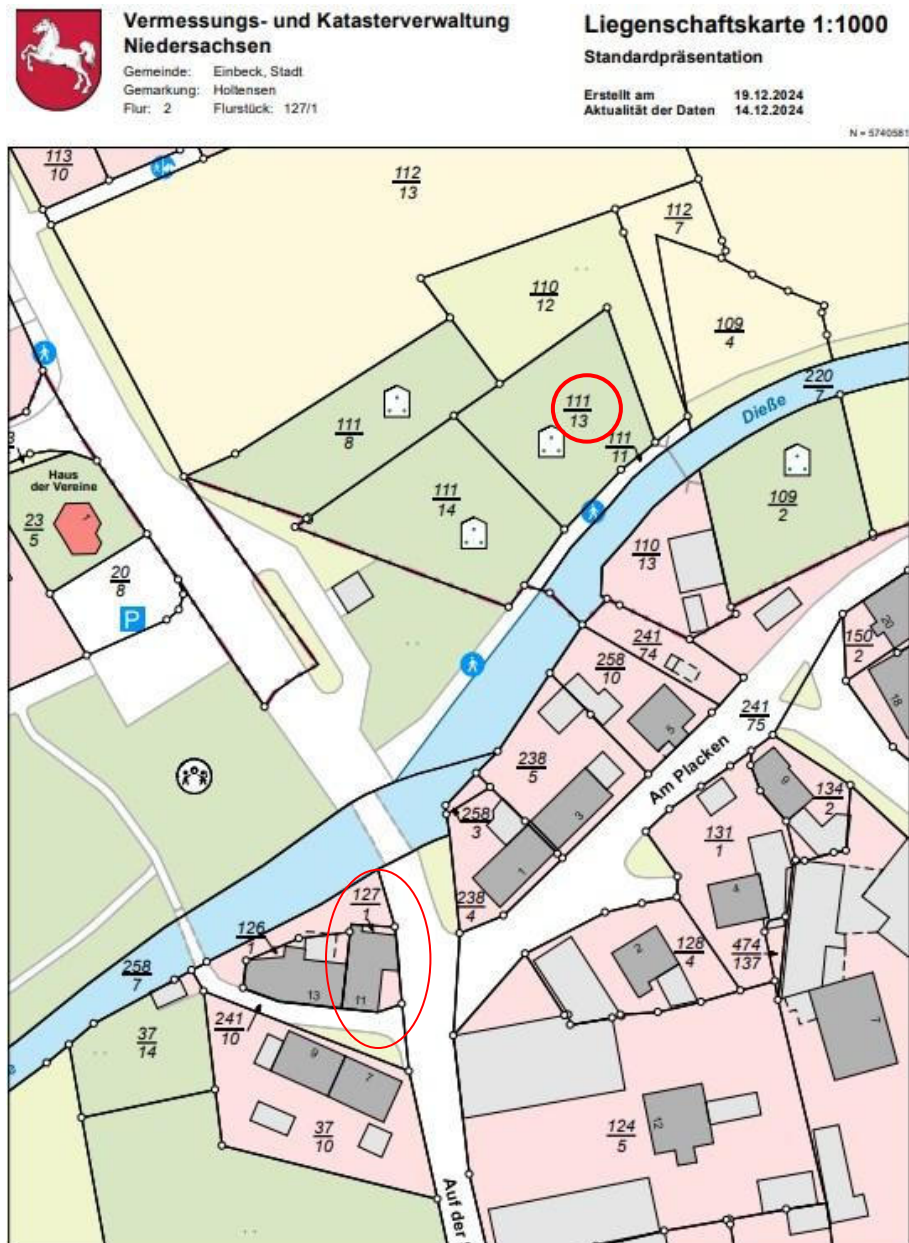
### 6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie

#### Flur 1, Flurstück 111/13

Gestalt und Form:	unregelmäßig, nahezu trapezförmig
topografische Grundstückslage:	weitgehend höhengleich
Grundstückslänge:	ca. 31 m im Mittel
Grundstückstiefe:	ca. 29 m im Mittel

#### Flur 2, Flurstück 127/1

Gestalt und Form:	unregelmäßig
topografische Grundstückslage:	weitgehend höhengleich, unter Straßenniveau
Straßenlänge:	ca. 16 m
Grundstückstiefe:	ca. 11 m im Mittel



## 6.2 Baugrundbeschaffenheit

Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird ein für die vorhandenen Lasten ausreichend tragfähiger Baugrund unterstellt. Für Altlasten und Kontaminierung des Baugrundes wurden bei der Ortsbesichtigung keine Anzeichen gefunden.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

## 6.3 Erschließung / Medien

### Flur 1, Flurstück 111/13:

- Stromanschluss

**Flur 2, Flurstück 127/1:**

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen

- Schmutz- und Regenwasseranschluss
- Frischwasseranschluss
- Stromanschluss

**7 Planungsrechtliche Gegebenheiten****7.1 Denkmalschutz / Naturschutz****Flur 1, Flurstück 111/13:**

Denkmalschutz: Keine Eintragung im Denkmalatlas Niedersachsen

Überschwemmungsgebiet: Das Grundstück liegt, gemäß Umweltkarten Niedersachsen, in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, siehe Abb. 1

**Flur 2, Flurstück 127/1:**

Denkmalschutz: Keine Eintragung im Denkmalatlas Niedersachsen

Überschwemmungsgebiet: Das Bewertungsgrundstück liegt, gemäß Umweltkarten Niedersachsen, nicht in einem Überschwemmungsgebiet, siehe Abb. 2



Abb. 1 / Flur 1, Flurstück 111/13

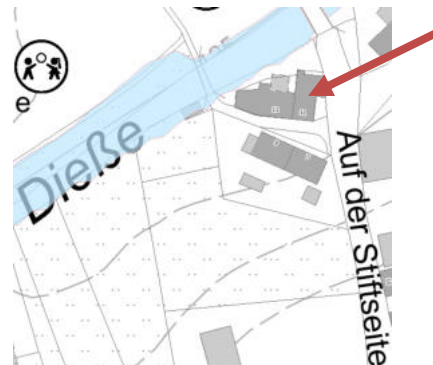


Abb. 2 / Flur 2, Flurstück 127/1

**7.2 Städtebauliche Ausweisung**Flächennutzungsplan:

**Flur 1, Flurstück 111/13:** Fläche für die Landwirtschaft mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Flur 2, Flurstück 127/1:** gemischte Baufläche (M)

**7.3 Bebauungsplan**

**Flur 1, Flurstück 111/13:** Außenbereich – Für den Lagebereich ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

**Flur 2, Flurstück 127/1:** Unbeplanter Innenbereich – Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.



## 7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

### § 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) *Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*

(2) *Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*

(3) *Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*

(4) *Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*

(5) *Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.*

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

Das Baugrundstück ist ortsüblich bebaut.

Die Übereinstimmung der zum Stichtag ausgeführten Vorhaben mit den vorliegenden Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

## 8 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Beschreibung von Gebäude und Außenanlage sind die Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und o.a. aufgeführten Unterlagen. Die Besichtigung und Untersuchung wurde visuell und zerstörungsfrei durchgeführt. Insoweit beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der baualtersüblichen Ausführung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die für die Wertermittlung wesentlichen und notwendigen Daten. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

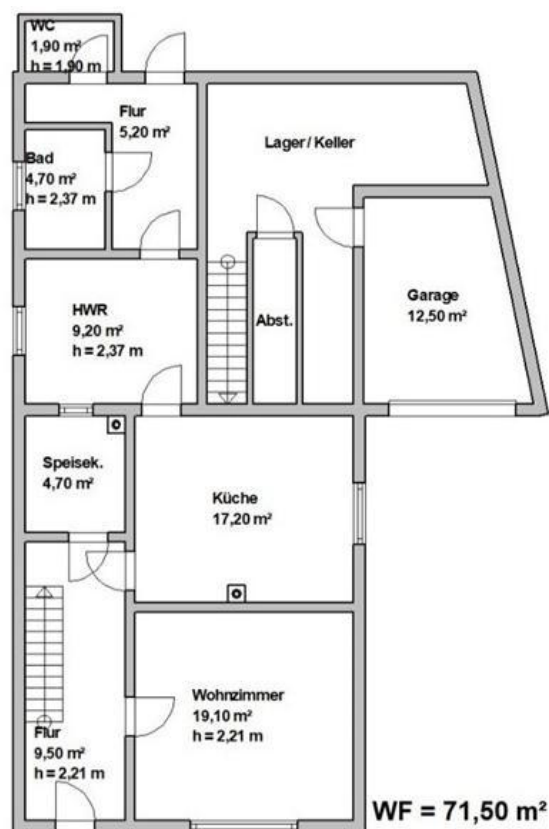
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, technischer Ausstattung und haustechnischen Einrichtungen wurde nicht geprüft. Für dieses Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Beschrieben werden nur die wesentlichen Ausstattungen und Merkmale, es können somit in Teilen Abweichungen vorhanden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

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

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

Beschrieben wird der Objektzustand am Ortstermin.

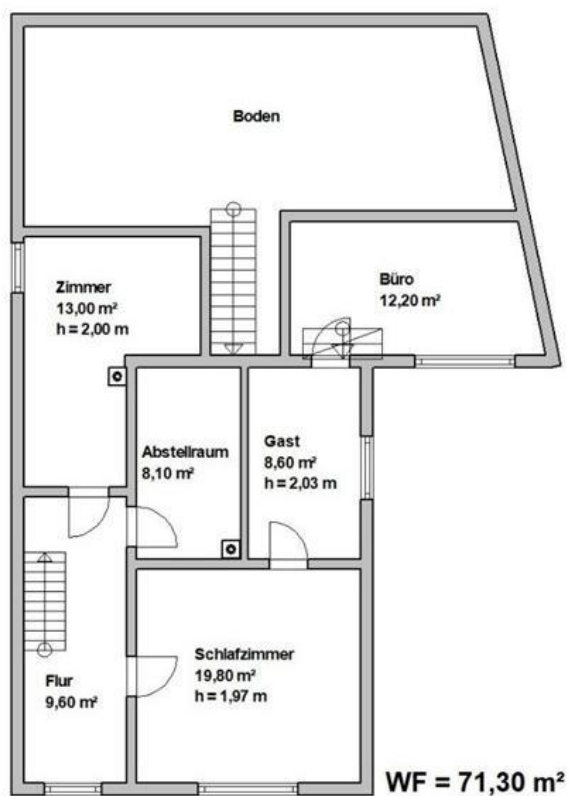
## 8.1 Art der Bebauung, Flächen



Anbau

Wohnhaus

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

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

Wohnhaus: Zweigeschossig, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert  
 Anbau: Eingeschossig mit teilausgebautes Dachgeschoss, Garage im EG

Baujahr geschätzt: ca. vor 1900

Modernisierungen soweit bekannt:

Heizung: Nachtspeicheröfen nach 1990

### 1 Wohnhaus:

Gebäudeart nach NHK:	2.32 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Bauweise:	Fachwerkhaus
Baujahr:	1900
Ausstattungsstufe:	einfach (1,79)
Gebäudemaß / Anzahl:	192 m² BGF

### 2 Anbau:

Gebäudeart nach NHK:	2.21 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (50% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Bauweise:	Fachwerkhaus
Baujahr:	1900
Ausstattungsstufe:	einfach (1,79)
Gebäudemaß / Anzahl:	146 m² BGF

## 8.2 Rohbau und Ausbau

### Wohnhaus:

Konstruktion	Gründung Außenwände Innenwände Geschossdecken Dach Dacheindeckung Schornstein Entwässerung Fassade	Naturstein, Stampfbeton Fachwerk, im Erdgeschoss teilweise Mauerwerk Fachwerk Holzbalkendecken Satteldach Tondachstein, Hohlpfanne, verstrichen Zwei gemauerte Schornsteine Zinkdachrinnen und -fallrohre Erdgeschoss: Putz mit Anstrich Obergeschoss: Behang, Faserzementplatten
	Hauseingang	Massive Holztür mit drei Bändern und Lichtfenster, Vordach
	Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, unterschiedliche Baujahre, u. a. aus 1984
	Teppen	Geschosstreppe: schmaler, gerader und steiler Holztreppe mit Teppich belegte Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer und Holzhandlauf

	Gesamtzustand	Individueller Zuschnitt, kleine Räume, niedrige bis sehr niedrige Raumhöhen, steile Treppen, sehr ungünstige Lage von Bad und WC.
--	---------------	---

**Anbau:**

Konstruktion	Gründung Außenwände Innenwände Geschossdecken Dach Dacheindeckung Entwässerung Fassade  Fenster  Türen Teppen  Garage	Naturstein, Stampfbeton Fachwerk, massiv Mauerwerk Fachwerk, massiv Mauerwerk Holzbalkendecken Pultdach Wellfaserzementplatten, vermutl. asbesthaltig Zinkdachrinnen und -fallrohre Behang, Faserzementplatten  Kunststofffenster mit Isolierverglasung  Hinterausgang: massive Holztür Geschosstreppe zum OG: einfache, schmale, steile Holzstiege mit Trittstufen Treppe zum DG: schmale, steile Holzstiege mit Trittstufen  Einzelgarage im EG: doppelflügeliges, massives Holztür, Boden gefliest, Wände und Decke geputzt bzw. gespachtelt und gestrichen. Abmessung zu gering für aktuelle Autos.
--------------	---	--

**Haustechnik:**

Ausstattung	Elektroinstallation  Heizung Warmwasser Sanitärinstallation  Bodenbeläge Wandbeläge  Deckenbeläge  Türen	Kippsicherungen, Nachtstromzähler, durchschnittlicher Standard  Nachtspeicherheizung, im HWR zusätzlich Holzofen Dezentral, Durchlauferhitzer, Untertischspeicher  EG WC: Stand-WC Bad: Handwaschbecken, Stand-WC, Badewanne HWR: Dusche, Handwaschbecken, Ausgussbecken  EG OG EG Fliesen Teppich, PVC Tapete, Fliesenspiegel in der Küche, Bad ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber Putz mit Anstrich, Flur im Eingangsbereich ca. 1 m hoch mit Paneelen verkleidet, darüber Tapete, Flur im Anbau ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber Putz mit Anstrich  OG EG OG Tapete Tapete Tapete, Kunststoffpaneele, Putz mit Anstrich  EG OG Einfache Sperrholztüren Einfache Sperrholztüren
-------------	---	---

Gesamtausstattung

Einfache Ausstattung, weitestgehend nicht mehr  
zeitgemäß, RenovierungsstauTechnische Daten

Plan- und sonstige Unterlagen zu dem Bewertungsobjekt lagen nicht vor. Die für die Wertermittlung notwendigen Daten wurden aus dem örtlichen Aufmaß ermittelt und den Liegenschaftsunterlagen entnommen. Ungenauigkeiten aus Kopiervorgängen können für diese Wertermittlung hingenommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt.

**Baugrundstück:**

Grundstücksgröße:	175,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	EG, OG, DG: 192,00 m <sup>2</sup>
BGF EG, DG	57,00 m <sup>2</sup>
BGF KG, EG	89,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG:	71,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG:	71,30 m <sup>2</sup>

**Gartengrundstück:**

Grundstücksgröße	906,00 m <sup>2</sup>
------------------	-----------------------

**8.3 Außenanlagen****Flur 1, Flurstück 111/13:**

Ver- und Entsorgung	Stromanschluss
Einfriedung	Maschendrahtzaun
Bauliche Außenanlagen	Einfache Holzhütten/-unterstände
Sonstige Außenanlagen	Wiese, Baumbestand, Büsche
Zustand	Naturlassen

**Flur 2, Flurstück 127/1:**

Ver- und Entsorgung	Hausanschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz - Schmutz- und Regenwasseranschluss - Frischwasseranschluss - Stromanschluss
Einfriedung	Überwiegend Grenzbebauung, sonst Holzlattenzaun
Bauliche Außenanlagen	Pflasterfläche vor der Garage
Sonstige Außenanlagen	Schmaler Grünstreifen hinter dem Haus
Zustand	Fast vollständige Überbauung des Grundstücks. Freifläche: einfach gestaltet

**8.4 Energieausweis**

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

## 8.5 Wirtschaftliche Beurteilung

Das Baugrundstück ist fast vollständig überbaut. Ein Umgang auf dem eigenen Grundstück ist nicht möglich. Eine Freifläche, die als Terrasse genutzt werden könnte, ist nur im Bereich der Garagenzufahrt denkbar. Das Wohnhaus selbst hat in beiden Geschossen niedrige Raumhöhen, im OG/DG kaum 2 m Höhe. Der Zuschnitt der Wohnung ist sehr ungünstig und nur sehr aufwendig verbesserbar, dazu würde auch die Verlegung des Sanitärbereichs zählen. Das gesamte Gebäude befindet sich in einem altersgemäßen Zustand ohne wesentliche Modernisierungen.

Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes ist daher als schwierig beurteilt und wird sich in einem möglichen Kaufpreis widerspiegeln

Das unbebaute Grundstück kann als Garten oder „Erholungsfläche“ weiter genutzt werden. Der aufstehende Unterstand und der Geräteschuppen sind sehr einfach und nicht mehr zeitgemäß. Das Grundstück ist mit einem Vorkaufsrecht belastet. Das Grundstück kann als Freizeitgrundstück genutzt werden.

## 8.6 Baumängel und Bauschäden

Energetische Situation	<p>Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps ein sehr einfacher Energiestandard, entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung, unterstellt.</p> <p>Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Ein Energiepass und Angaben zum Energieverbrauch lagen nicht vor.</p>
Bau- und Unterhaltungszustand	<p>Keine aktuellen Modernisierungen in den letzten 20 Jahren, teilweise Instandhaltungsstau, Gebrauchsspuren.</p> <p>Beim Ortstermin festgestellte Mängel und Schäden (kein Anspruch auf Vollständigkeit):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dämmung der Bauteile gegen ungeheizte Räume fehlt</li><li>- Asbest in Dacheindeckung und Fassadenplatten</li><li>- Aufsteigende Feuchtigkeit im Bodenbelag Garage</li><li>- Überwiegend niedrige Raumhöhen</li><li>- Treppengeländer im Flur des Obergeschosses zu niedrig</li><li>- Geringe Durchgangshöhe bei der Geschosstreppe vom EG ins DG</li></ul>

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

## 8.7 Restnutzungsdauer

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird

*in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.*

In der Bewertungspraxis muss zwischen technischer und wirtschaftlicher Lebensdauer eines Gebäudes unterschieden werden. Die technische Lebensdauer ist im Normalfall länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei neuen Gebäuden anwendbar.

Der Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Die Restnutzungsdauer wird aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen, abgeleitet. Wirksame bzw. aktuelle Modernisierungen, die die wirtschaftliche Lebensdauer verlängern wurden nur für wenige Maßnahmen festgestellt. Insofern werden bei der Festlegung der Restnutzungsdauer der am Ortstermin festgestellte Zustand und die angesetzten Instandhaltungs- und Schadenbeseitigungskosten berücksichtigt.

#### **1 Wohnhaus:**

Modernisierung:	2000, einfach
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	einfach
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	0 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer:	13 Jahr(e)

#### **2 Anbau:**

Modernisierung:	2000, einfach
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	einfach
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	0 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer:	13 Jahr(e)

## **9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

### **9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes**

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

### **9.2 Wertermittlungsverfahren**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV),



das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### 9.3 Begründung des Verfahrensansatzes

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahren muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, welche die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend nach dem Sachwert- und / oder auch nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Diese Objekte werden allgemein nach Preisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt und in der Regel existieren dazu auch eine genügende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder Vergleichsfaktoren für vergleichbare Objekte. Für das zu bewertende Objekt stehen Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Insoweit können der Sachwert und der indirekte Vergleichswert geschätzt werden.

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

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

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

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.



Die für die Wertermittlung notwendigen Berechnungen der Flächen und Baumassen wurden anhand der Planunterlagen und des Aufmaßes ermittelt, unter Berücksichtigung der wertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohn- bzw. Nutzflächen. Die Flächen sind daher nur für diese Wertermittlung verwendbar.

## 10 Bodenwertermittlung

### 10.1 Grundlagen

#### § 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

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

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

### 10.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung

Für Gartenland sieht der Grundstücksmarktbericht folgende Preise:

In der folgenden Übersicht sind die Mittelwerte für Gartenland für den Zeitraum von 2015 bis 2024 zusammengefasst.

Bereich	Anzahl (2015 - 2024)	mittlere Größe [m²]	mittlerer Preis [€/m²]
<b>Landkreis Northeim</b>	409	720	
Städte Bad Gandersheim, Einbeck und Northeim			5,50
Kleinstädte und Randlagen			4,10
Dörfer			3,50

Die Kaufpreise für Gartengrundstücke bzw. vergleichbare private Grünflächen (kein Bauland) liegen je nach Region und Bodenrichtwertniveau in einer Spanne zwischen 5 % bis 30 % des erschließungsbeitragsfreien

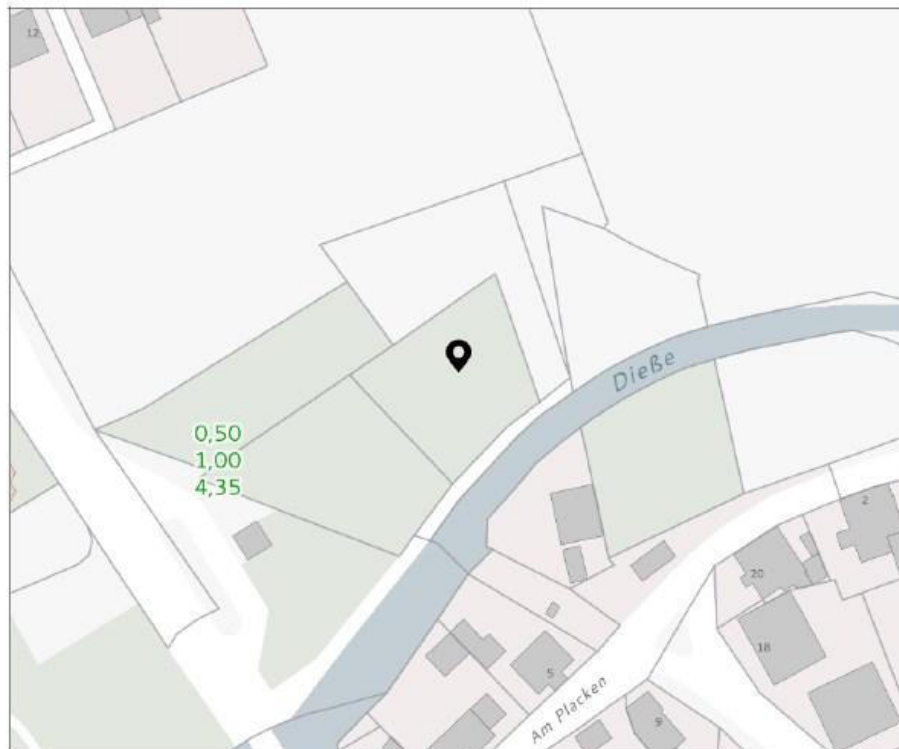
Bodenrichtwertes des korrespondierenden Mischgebietes (MI) bzw. Dorfgebietes (MD). Je höher das Bodenrichtwertniveau, desto niedriger ist die Wertrelation anzunehmen.



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 08.05.2025)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Gemarkung: 6057 (Holtensen), Flur: 1, Flurstück: 111/13



Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen  
Bodenrichtwert: 1,00 €/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
Art der Nutzung: Grünland  
Grünlandzahl: 55

Bodenrichtwert: 4,35 €/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
Art der Nutzung: Acker  
Ackerzahl: 75  
Grundstücksfläche: 20.000 m<sup>2</sup>

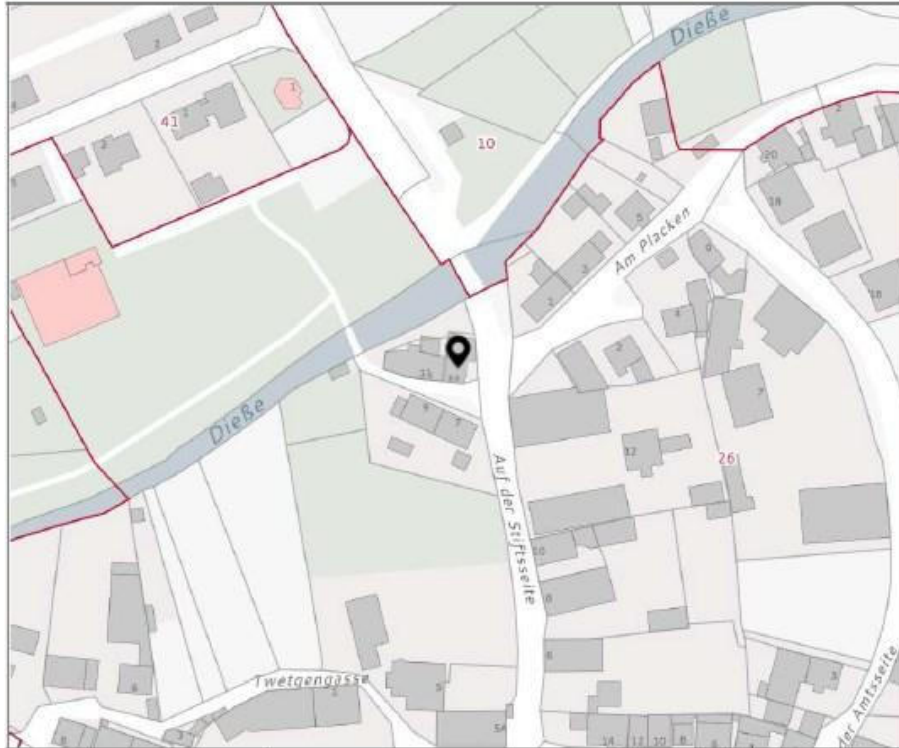
Vom Gutachterausschuss für den Landkreis Northeim wird der Bodenrichtwert für Bauland in dem Lagebereich mit 26,00 €/m<sup>2</sup> im Dorfgebiet zum Stichtag 01.01.2024 angegeben.



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 08.05.2025)

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

Gemarkung: 6057 (Holtensen), Flur: 2, Flurstück: 127/1



Teilmarkt: Bauland  
Bodenrichtwert: 26 €/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Baureifes Land  
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei  
Art der Nutzung: Dorfgebiet  
Grundstücksfläche: 1.000 m<sup>2</sup>

### 10.3 Bodenwertentwicklung

In dem Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum Stichtag hat in der Lage keine Bodenwertsteigerung stattgefunden.

### 10.4 Anpassungen des Bodenwertes

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

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

Gartengrundstück:  
Keine Anpassung erforderlich

Baugrundstück:

Das Grundstück ist mit 175 m<sup>2</sup> Größe deutlich kleiner als das Richtwertgrundstück mit 1.000 m<sup>2</sup>. Hier sieht der Grundstücksmarktbericht einen Umrechnungskoeffizienten von 1,11. Damit ergibt sich ein Bodenwert zum Stichtag in Höhe von 29,00 €.

## 10.5 Bodenwert des Grundstückes

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		€
1	Bauland	175	29,00					Ja	5.075
2	Gartenland	906	3,90					Nein	3.533

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

Bodenwert (rentierliche Anteile)	5.075 €
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	3.533 €

**Bodenwert (gesamt) 8.608 €**

## 11 Sachwertermittlung

### 11.1 Grundlagen

#### § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

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

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

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

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

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

### 11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

#### § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt

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

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
-	Alterswertminderung
=	Sachwert der baulichen Anlagen
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)
x	Marktanpassung durch Sachwertfaktor
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Sachwert

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

Gebäudetyp:	2.32 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe:	1,79

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- anteil <sup>2</sup> %	anteiliger Kostenkenn- wert €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5				23	120,29
Dach	0,5	0,5				15	78,45
Fenster und Außentüren		1,0				11	60,61
Innenwände und -türen	0,2	0,8				11	59,37
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	60,61
Fußböden		1,0				5	27,55
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	49,59
Heizung		1,0				9	49,59
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	33,06
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)	495	551	636	764	957		Σ 539

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

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

tabellarische NHK: 539 €/m² BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m² BGF
niedrige Raumhöhen	-15,00	-81

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	458 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	458 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	845 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

Gebäudetyp:	2.21 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	50 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe:	1,79

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- anteil <sup>2</sup> %	anteiliger Kostenkenn- wert €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5				23	133,86
Dach	0,5	0,5				15	87,30
Fenster und Außentüren		1,0				11	67,43
Innenwände und -türen	0,2	0,8				11	66,06
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	67,43
Fußböden		1,0				5	30,65
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	55,17
Heizung		1,0				9	55,17
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	36,78
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)	551	613	702	848	1.059		Σ 599

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

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

tabellarische NHK: 599 €/m² BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m² BGF
Im EG überwiegend Lagerfläche und Garage	-15,00	-90
niedrige Raumhöhen	-15,00	-90

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	419 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	419 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	773 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.



### 11.3 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücks- teilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GN D	RN D	HK der baulichen Anlagen*			Alterswert- mind.		alterswertg. HK €
						Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	alle	1900	70	13	192,00 m² BGF	845	17,00	Linear	81,43	35.249
2	Anbau	alle	1900	70	13	146,00 m² BGF	773	17,00	Linear	81,43	24.520
Σ 59.769											

\* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>59.769 €</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	8,36 % 5.000 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>64.769 €</b>
+ Bodenwert	5.075 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>69.844 €</b>

### 11.4 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

#### § 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall leitet sich der Sachwertfaktor wie folgt ab:

Vorläufiger Sachwert: 70.000 €  
Lage Einbeck-Holtensen: NOM 03

Sachwertfaktor: 1,09

### 11.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### *§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

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

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

*(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

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

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

#### **Besondere Ertragsverhältnisse:**

Für die fast vollständige Überbauung, das Fehlen eines Gartens (wird an einem Einfamilienhaus erwartet) und die nicht vorhandene Möglichkeit des Umgangs auf eigenem Grundstück wird ein Abschlag in Höhe von 10 % geschätzt.

#### **Baumängel und Bauschäden**

Die erkannten und beschriebenen Schäden überschreiten den baualtersgemäßen Zustand und damit die anteilige Alterswertminderung. Der Beseitigungsaufwand für die Schäden und den Renovierungs- und Instandhaltungsschaden wurde insgesamt geschätzt und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht. Dabei werden die Schadenbeseitigungskosten derselben Alterswertminderung unterworfen, die für die Ermittlung des Gebäudesachwertes maßgeblich sind.

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

### 11.6 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert

69.844 €



± Marktanpassung	9,00 %	6.285 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>76.129 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ nicht rentierlicher Bodenwert – Gartengrundstück		<b>3.533 €</b>
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Bauschäden		5.000 €
- Sonstige Wertabschläge		4
vollständige Überbauung, kein Umgang, kein Garten	10,00%	7.613 €
<b>Sachwert</b>		<b>67.049 €</b>

## 12 Vergleichswertermittlung

### § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

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

### 12.1 Daten aus Kaufpreissammlung

#### § 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

#### Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Northeim hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser oder Doppelhaushälften ab Baujahr 1950 hergeleitet und veröffentlicht.

Vergleichsfaktor:	1.100 €/m²
Korrektur Bodenrichtwert:	0,92
Korrektur abweichende Wohnfläche	0,96
Korrektur abweichende Grundstücksfläche	0,91
Korrektur Baujahr	0,90
Korrektur abweichende Standardstufe (Soll 4,0 – Ist 1,8)	0,75
Vergleichswert	594 €/m²

**IS24-Kaufpreise für Wohnimmobilien**

Auswertungszeitraum: Juli 2023 bis Dezember 2024

PLZ-Bezirk 37574

Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser: PLZ-Bezirk 37574			
Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m <sup>2</sup> /gesamt	Streuungsintervall (90%)
DHH, RH	34 (100%)	1.343 € 171.091 €	307 €-2.786 € 61.486 €-342.619 €
<=90 m <sup>2</sup>	3 (8,8%)	1.945 € 169.000 €	1.765 €-2.211 € 150.000 €-199.000 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	11 (32,4%)	1.422 € 151.045 €	595 €-2.574 € 62.500 €-260.000 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	12 (35,3%)	1.545 € 211.675 €	483 €-3.703 € 69.000 €-451.809 €

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 37574					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
DHH, RH	307 € 61.486 €	739 € 100.000 €	1.391 € 156.500 €	1.775 € 230.500 €	2.786 € 342.619 €
<=90 m <sup>2</sup>	1.765 € 150.000 €	1.812 € 154.000 €	1.859 € 158.000 €	2.035 € 178.500 €	2.211 € 199.000 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	595 € 62.500 €	970 € 104.000 €	1.473 € 155.000 €	1.702 € 186.000 €	2.574 € 260.000 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	483 € 69.000 €	902 € 134.000 €	1.422 € 205.333 €	1.810 € 256.000 €	3.703 € 451.809 €

Die Angaben von Immoscout beziehen sich auf Angebotspreise, keine tatsächlichen Verkäufe. Daher ist üblicherweise ein Abschlag von 10 % bis 15% zu berücksichtigen. Der gewichtete Kaufpreis im Streuungsbereich 410 €/m<sup>2</sup> bis 766 €/m<sup>2</sup> ergibt sich zu 590 €/m<sup>2</sup>.

Capital: Wohnmarktanalyse IIB Institut



Korrektur Angebotspreise: ca. -15 %

Korrektur Ausstattung: ca. -10 %

Vergleichswert: ca. 585 €/m<sup>2</sup>

Folgende Auswertung:

Grundstücksmarktbericht: 594 €/m<sup>2</sup>IS-Kaufpreise: 590 €/m<sup>2</sup>IIB Institut (Capital): 585 €/m<sup>2</sup>Mittelwert: 590 €/m<sup>2</sup>

### Erläuterungen für den Marktwert (Vergleichswert)

Für die Ableitung des Marktwertes aus dem Vergleichswertes stehen keine ausreichend aus dem Markt abgeleitete Vergleichswerte zur Verfügung. Weniger zuverlässig sind mögliche Anpassungs- bzw. Individualisierungsfaktoren.

Der Vergleichswert plausibilisiert den Sachwert und stützt damit das Ergebnis aus dem Sachwertverfahren.

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m <sup>2</sup>	Werte [€/m <sup>2</sup> (Stk.)]					Verkehrswert €
			Kaufpreis	Vergleichspreise			angemessen	
				von	bis	Mittel		
Wohnhaus		102,80					590	60.652
Anbau		40,00					590	23.600

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut .

<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>84.252 €</b>
-----------------------------------	-----------------

### 12.2 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert	84.252 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ <b>nicht rentierlicher Bodenwert - Gartengrundstück</b>	<b>3.533 €</b>
- Sonstige Wertabschläge	
vollständige Überbauung, kein Umgang, kein Garten	8.426 €
Bauschäden	5.000 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>74.359 €</b>

## **13 Verkehrswert**

### **13.1 Ableitung des Verkehrswertes**

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist „der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **13.2 Verkehrswert**

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

#### **Auf der Stiftsseite 11 in 37574 Einbeck**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **30.01.2025** auf:

**67.000 €**

**Doppelhaushälfte (Flurstück 127/1): 63.450 €**

**Gartengrundstück (Flurstück 111/13): 3.550 €**

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

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

Bad Gandersheim, den 07.07.2025

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

---

**Literaturverzeichnis**

- [1] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger-verlag, Köln, 8. Auflage 2017
- [2] **Kleiber:** ImmoWertV (2021), 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
- [3] **Kleiber:** Wertermittlungsrichtlinien 2016, 12. aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag
- [4] **Sommer/Kröll/Piehler:** Grundstücks- und Gebäudewertermittlung Haufe-Lexware GmbH&Co.KG, Freiburg 2011, Stand 2018
- [5] **Ross, Brachmann, Holzner:** „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- [6] **Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, 8. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann:** Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2009
- [8] **Fischer, Biederbeck:** Bewertung im ländlichen Raum, HLBS-Verlag, Reguvis-Bundesanzeiger Verlag, 2019
- [9] **Dr. D. Schaper, Prof. W. Kleiber (Hrsg.):** „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [10] **Tillmann, Kleiber, Seitz:** Tabellenhandbuch, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- [11] **Dröge:** Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Luchterhand-verlag 2005
- [12] **Schwirley, Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage, Bundesanzeiger--verlag, 2017
- [13] <https://www.reguvis.de/immobilien/wertermittlerportal.html/>
- [14] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

## 14 Anlagenverzeichnis

### Fotodokumentation

DSC02365:

Doppelhaushälfte - Südostseite



DSC02367:

Doppelhaushälfte Südseite



DSC02370:

Doppelhaushälfte - Nordseite





DSC02368:

Doppelhaushälfte - Ostseite



DSC02366:

Zuwegung zum Hauseingang



DSC02339:

Hauseingangstür - EG



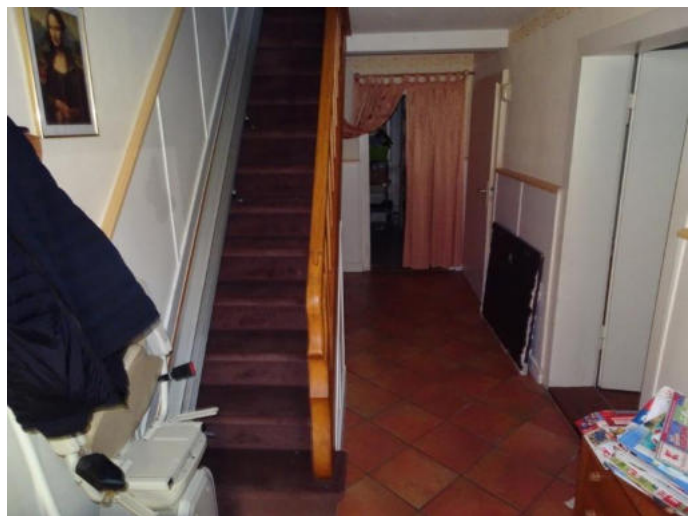
DSC02338:

Zählerschrank



DSC02340:

Geschosstreppe - EG-OG



DSC02336:

Flur - OG





DSC02332:

Schlafzimmer - OG



DSC02331:

Gästezimmer - OG



DSC02330:

Zimmer über der Garage - Büro



DSC02334:

Zimmer - OG



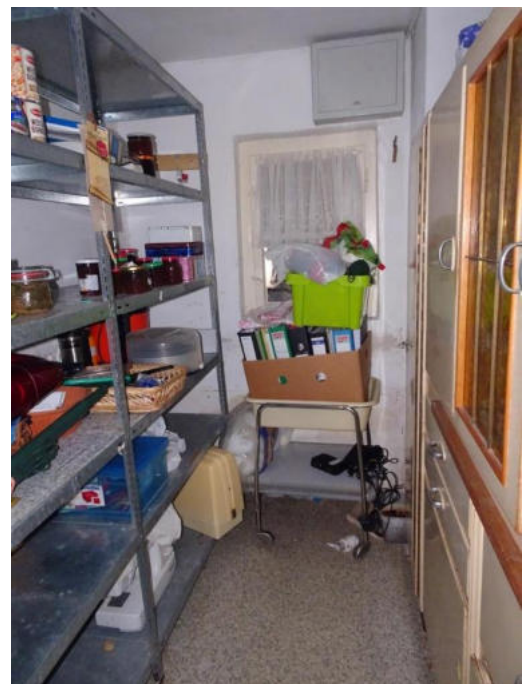
DSC02333:

Abstellraum - OG



DSC02341:

Speisekammer - EG



DSC02343:

Küche - EG



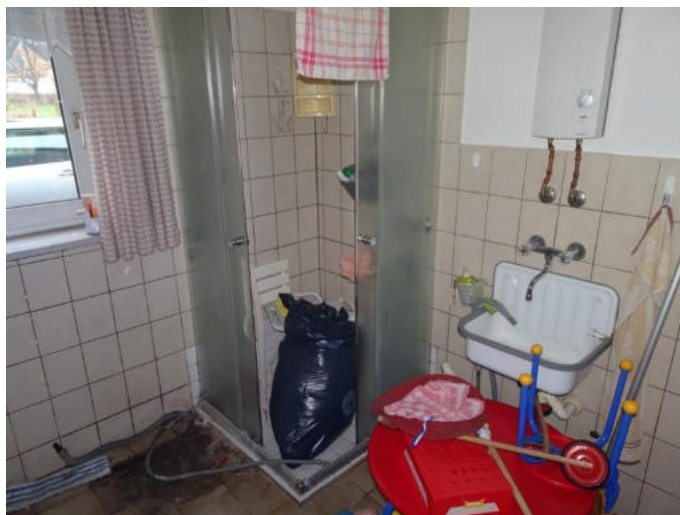
DSC02344:

Hauswirtschaftsraum - EG



DSC02345:

Hauswirtschaftsraum



DSC02347:

Flur - EG, Anbau



DSC02349:

Bad - EG, Anbau



DSC02348:

WC - EG, Anbau





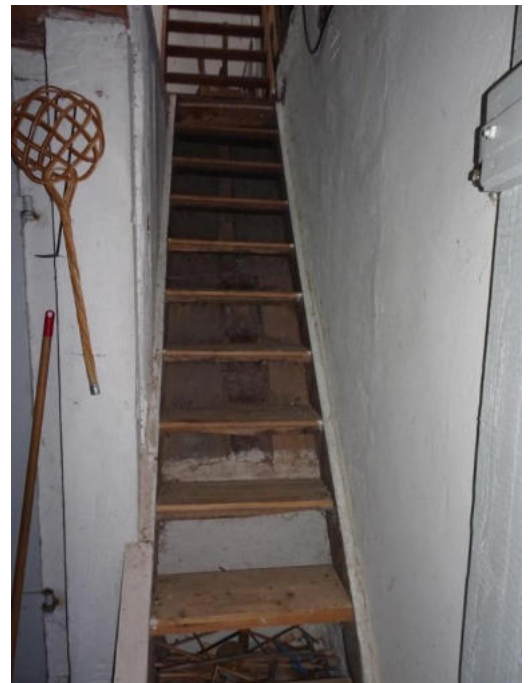
DSC02353:

Garage im Anbau



Fenster:

Geschosstreppe Lager ins DG



DSC02357:

Dachgeschoss - Anbau (Pulldach)



DSC02359:

Dachboden



DSC02360:

Dachboden



DSC02361:

Blick unter den First





DSC02383:

Straße "Auf der Stiftsseite" - Blick nach Süden



DSC02379:

Fußweg entlang der Dieße zum Gartengrundstück



DSC02378:

Gartentor zum Grundstück



DSC02373:

Blick nach Norden



DSC02374:

Blick nach Süden



DSC02376:

Unterstand





DSC02377:

Schuppen



DSC02372:

Gartengrundstück

