



## Staatliches Baumanagement Süd-niedersachsen

Staatliches Baumanagement Süd-niedersachsen  
Graupenstraße 9 38678 Clausthal-Zellerfeld

Graupenstraße 9  
38678 Clausthal-Zellerfeld

**Nds. Landesamt für Bau und Liegenschaften**  
**Landesliegenschaftsfonds**  
Referat BL 23 Braunschweig/ Göttingen  
Herr Schamuhn  
Herzberger Landstraße 14  
37085 Göttingen

Telefon: 05323/ 9611-172  
Telefax: 05323/ 9611-199  
eMail: Christian.Degenhardt@sb-sn.  
niedersachsen.de

Datum: 04.11.2024  
Az.: LFN-Dassel-Bahnhofstr. 36

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück**  
in 37586 Dassel, Bahnhofstraße 36



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
04.09.2024 ermittelt mit rd.

**8.170 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 47 Seiten.  
Das Gutachten wurde (nur) in digitaler Ausfertigung erstellt.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Wohn- und Geschäftshaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	11
3.3	Nebengebäude .....	11
3.4	Außenanlagen .....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
4.3	Bodenwertermittlung .....	13
4.4	Ertragswertermittlung .....	14
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	14
4.4.3	Ertragswertberechnung .....	17
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	18
4.5	Verkehrswert .....	19
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>20</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	20
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>21</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Bahnhofstraße 36 37586 Dassel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dassel, Blatt 2286, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Dassel, Flur 13, Flurstück 117, zu bewertende Fläche 176 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Nds. Landesamt für Bau und Liegenschaften Landesliegenschaftsfonds Referat BL 43 Braunschweig/ Göttingen  Herr Schamuhn Herzberger Landstraße 14 37085 Göttingen  Auftrag vom 01.08.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Land Niedersachsen

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Veräußerung
Wertermittlungsstichtag:	04.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	04.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurden die Räume im EG, OG und DG besichtigt. Der Keller und das Nebengebäude wurden aus Sicherheitsgründen nicht betreten.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Schamuhn (Auftraggeber), der Sohn der Mieterin, der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<b><u>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wertermittlungsauftrag vom 01.08.2024 (E-Mail)</li><li>• Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.01.2015</li><li>• Eigentümer und Flurstücksnachweis vom 16.10.2014</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.08.2024</li><li>• Beschluss des Nachlassgerichts Northeim vom 11.06.2015</li></ul>

**Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:**

- Sichtung der baulichen Substanz und Einschätzung zur weiteren Nutzung des Gebäudes
- Auskünfte der Stadtverwaltung Dassel: Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Erschließungs- und Ausbaubeiträgen sowie Bauakte
- Auskünfte des Landkreises Northeim bzgl. Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten, Bauakte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
- Grundstücksmarktbericht
- Berechnung der Wohnfläche
- Fotos

**1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Das Land Niedersachsen ist durch eine fiskalische Erbschaft gemäß BGB §1964 Eigentümer des Bewertungsobjektes geworden. Da das Land beabsichtigt, das Grundstück zu veräußern, wurde das Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben.

Ein erstes Verkehrswertgutachten wurde bereits im Jahr 2015 erstellt. Der bauliche Zustand der Gebäude hat sich seitdem verschlechtert.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Northeim
Ort und Einwohnerzahl:	Dassel (ca. 3.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Einbeck (ca. 13 km entfernt) Holzminden (ca. 24 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 82 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 64 bei Lenne (ca. 15 km entfernt) B 3 bei Einbeck (ca. 12 km entfernt) B 497 bei Neuhaus i.S. (ca. 16 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 7, AS 69 – Ausfahrt Northeim Nord (ca. 30 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Staddoldendorf (Nahverkehr) (ca. 13 km entfernt) Hauptbahnhof Göttingen (Fernverkehr) (ca. 50 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 100 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 500 m entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr und durch nachbarliche Landwirtschaft)
Topografie:	nahezu eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 7 m  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23 m
-------------------	---

Grundstücksgröße:  
insgesamt 176m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des Nebengebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.08.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dassel, Blatt 2286 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.10.2015 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Anbauverpflichtung.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Da der Sanierungsvermerk im Jahr 2023 aus dem Grundbuch gelöscht wurde (sh. Grundbuch, Abt. II, Nr. 3), wird davon ausgegangen, dass für das Grundstück keine Sanierungsbeiträge (528,- €) mehr zu zahlen sind.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich (per E-Mail: Herr Fuchs vom 05.09.2024) erkundet.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

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

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Objekt ist vermietet.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Wohn- und Geschäftshaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; teilunterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; Mittelhaus
Baujahr:	1930 geschätzt
Modernisierung:	keine erkennbar
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 92 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	ggf. Dachgeschossbau, sonst keine erkennbar.
Außenansicht:	im Erdgeschoss großflächige Verglasung aufgrund der Vornutzung als Ladengeschäft; darüber ist die Fassade mit Schiefer behängt.

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Erdgeschoss:

ehem. Ladenraum, Abstellraum, Flur, Bad

###### Obergeschoss:

Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer

###### Dachgeschoss:

Flur, Zimmer 1, Zimmer 2 (beide einfachst ausgebaut), Abstellraum

Hinweis: In der Wohnflächenberechnung finden diese Räume keine Berücksichtigung. Der Ausbauzustand ist für Wohnzwecke nicht ausreichend. Beispielsweise gibt es in den Räumen keine Heizung.

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

Konstruktionsart:	vermutlich Fachwerk
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	Der Keller wurde zur Besichtigung nicht betreten
Umfassungswände:	vermutlich Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	vermutlich Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Holzdielen mit einfachem Teppichboden, PVC
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, einfache Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Leimfarbenanstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung im Erd- und Dachgeschoss.

	Einfachfenster aus Kunststoff und Isolierverglasung im Obergeschoss.
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachentwässerung schadhaft</li> <li>• Grundleitungen marode</li> <li>• fehlende Heizungsanlage</li> <li>• veraltete Elektroinstallation</li> <li>• abgängige Wege- und Hofbefestigung</li> <li>• abgängige Schaufenster im EG (Straßenseite)</li> </ul>
Grundrissgestaltung:	im EG noch durch die ehem. Ladennutzung geprägt; im OG zweckmäßig, jedoch mit gefangenem Raum
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

ehemaliger Stall, Fachwerkgebäude  
eingeschossig, mit Satteldach;  
Zugang nur über den Innenhof;  
Der Hinterausgang führt auf das Nachbargrundstück.

### 3.4 Außenanlagen

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 37586 Dassel, Bahnhofstraße 36 zum Wertermittlungstichtag 04.09.2024 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>	
Dassel	2286	5	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Dassel	13	117	176 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Ein weiteres Verfahren wird nicht angewendet, da Sachwertfaktoren oder Vergleichswertfaktoren für derartige Objekte nicht veröffentlicht werden. Die Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu spezifisch. Ein Vergleich mit gleichartigen Objekten ist mangels vergleichbarer Kauffälle nicht möglich.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

#### Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **34,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	176 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>34,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 34,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	176	× 1,05	E 01
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 35,70 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>35,70 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 176 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 6.283,20 €</b> <b>rd. <u>6.280,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 insgesamt **6.280,00 €**.

#### Erläuterungen:

**E 01:** Anpassung aufgrund der Grundstücksfläche anhand von Anpassungsfaktoren, die der Gutachterausschuss veröffentlicht hat.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

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

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**4.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Geschäft EG	45,39		3,80	172,48	2.069,76
	2	Wohnung OG	46,97		3,80	178,49	2.141,88
<b>Summe</b>			<b>92,36</b>	<b>-</b>		<b>350,97</b>	<b>4.211,64</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>4.211,64 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (38,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>1.600,42 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>2.611,22 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,50 % von 6.280,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>219,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>2.391,42 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>8,317</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>19.889,44 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>6.280,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>26.169,44 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>26.169,44 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>18.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>8.169,44 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>8.170,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Grundstücksmarktbericht als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen abgeleitet.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND beträgt 70 Jahre und entspricht dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

##### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden</b>		-18.000,00 €
• Schäden an der Dachfläche und der Dachentwässerung	-4.000,00 €	
• Schäden an den Grundleitungen	-8.000,00 €	
• fehlende Heizungsanlage	-2.000,00 €	
• veraltetes Bad	-2.000,00 €	
• veraltete Elektro-Anlage	-2.000,00 €	
<b>Summe</b>		<b>-18.000,00 €</b>

**4.5 Verkehrswert**

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **8.170,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 37586 Dassel, Bahnhofstraße 36

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Dassel	2286	5
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Dassel	13	117

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 mit rd.

**8.170 €**

**in Worten: achttausendeinhundertsiebzig Euro**

geschätzt. Dies entspricht in etwa dem Bodenwert des Grundstücks.

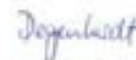
Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Clausthal-Zellerfeld, den 04. November 2024



Rogge Marcus  
04.11.24

Leitender Baudirektor Rogge



Degenhardt Christian  
Ich bin der Autor des  
Dokuments  
04.11.24

Sachverständiger Degenhardt

**Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig und darf nicht, auch nur auszugsweise, ohne Zustimmung des Verfassers vervielfältigt werden. Es besteht ein Haftungsausschluss dahingehend, dass nicht für Schäden gehaftet wird, die auf evtl. Mängel im Gutachten zurückzuführen sind und auf einfacher Fahrlässigkeit beruhen.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**  
Baugesetzbuch

**BauNVO:**  
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**  
Niedersächsische Bauordnung

**BGB:**  
Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**  
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WoFIV:**  
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler August 2024
- [2] Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen
- [3] Kleiber-digital – Onlinezugang
- [4] Wolters-Kluwer Onlinezugang – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.02.2024) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (2 DIN A4 Seiten)
- Anlage 2: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (2 DIN A4 Seite)
- Anlage 3: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (1 DIN A4 Seite)
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (2 DIN A4 Seiten)
- Anlage 5: Auskünfte der Stadt Dassel vom 07.08.2024 und vom 05.09.2024 (3 DIN A4 Seiten)
- Anlage 6: Auskunft des Landkreises Northeim vom 16.08.2024 (1 DIN A4 Seite)
- Anlage 7: Stellungnahme des Landkreises Northeim vom 30.10.2015 (13 DIN A4 Seite)
- Anlage 8: Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Northeim vom 16.08.2024 (1 DIN A4 Seite)
- Anlage 9: Wohnflächenberechnung (2 DIN A4 Seiten)
- Anlage 10: Grundbuch (8 DIN A4 Seiten)
- Anlage 11: Fotos (12 DIN A4 Seiten)

## Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der überörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 2



Bild 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts  
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der überörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 2 von 2



Bewertungsobjekte

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

## Anlage 2: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 2

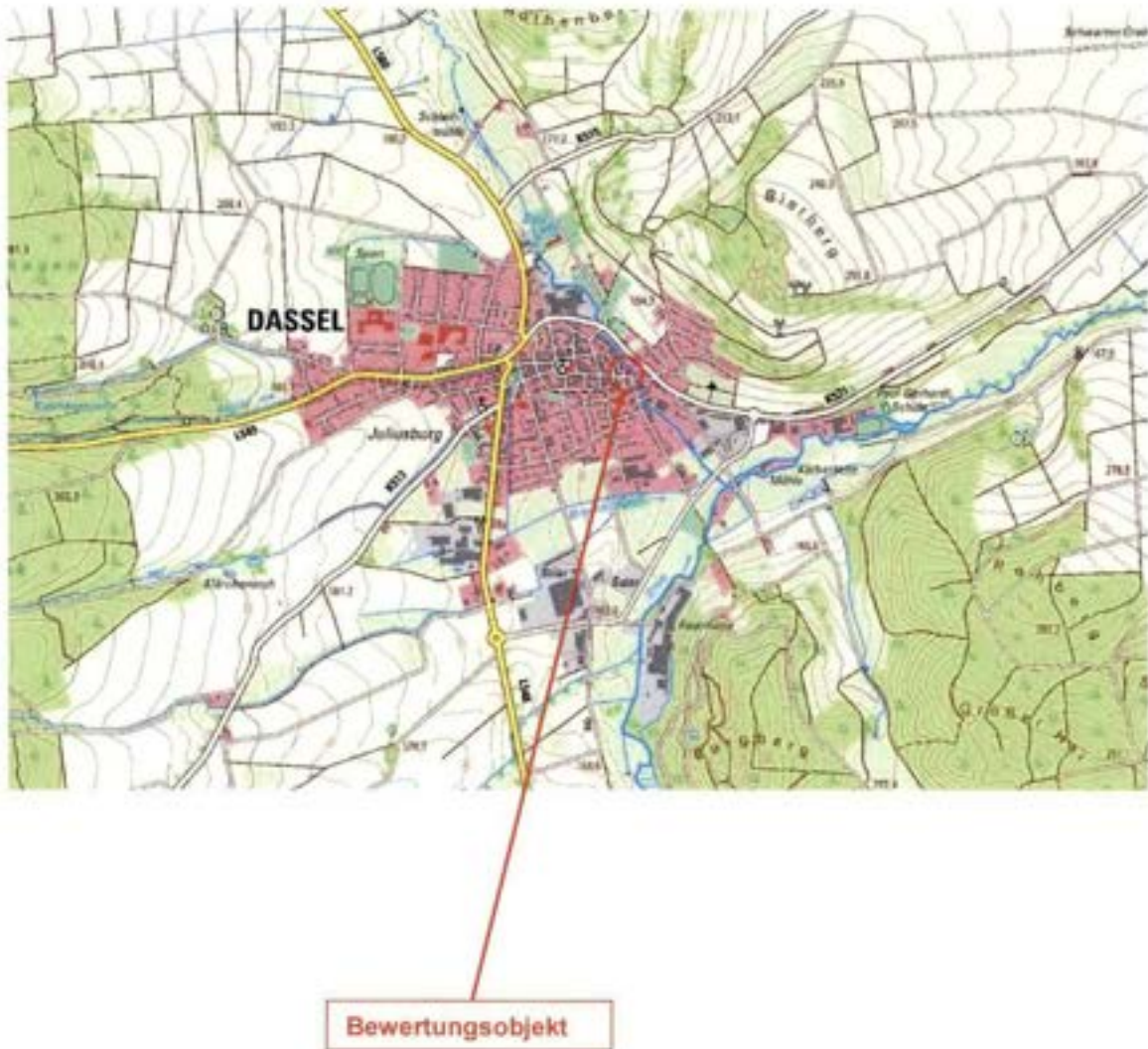


Bild 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts  
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Anlage 2: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 2 von 2

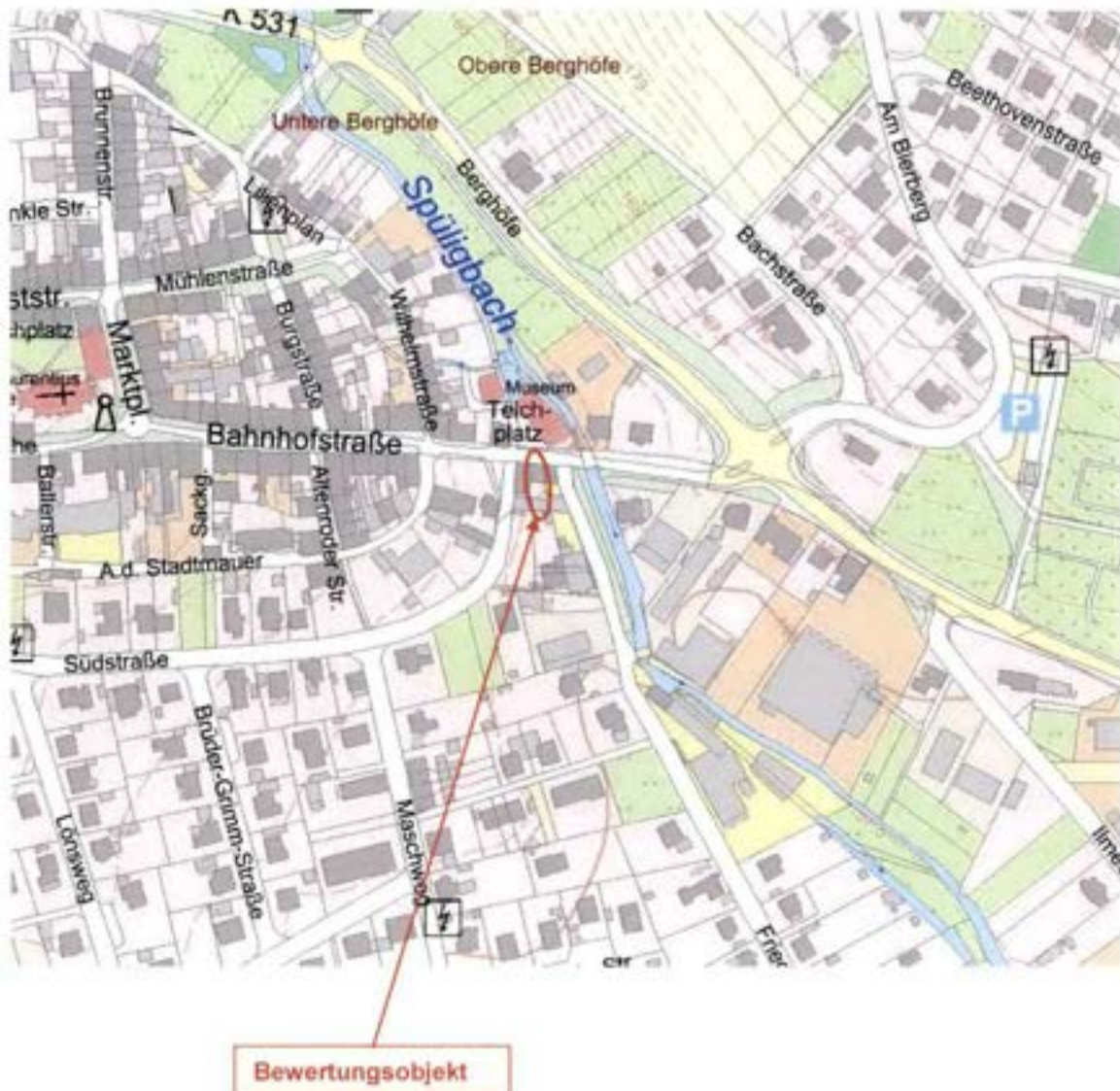


Bild 2: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

### Anlage 3: Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäblich)

Seite 1 von 1

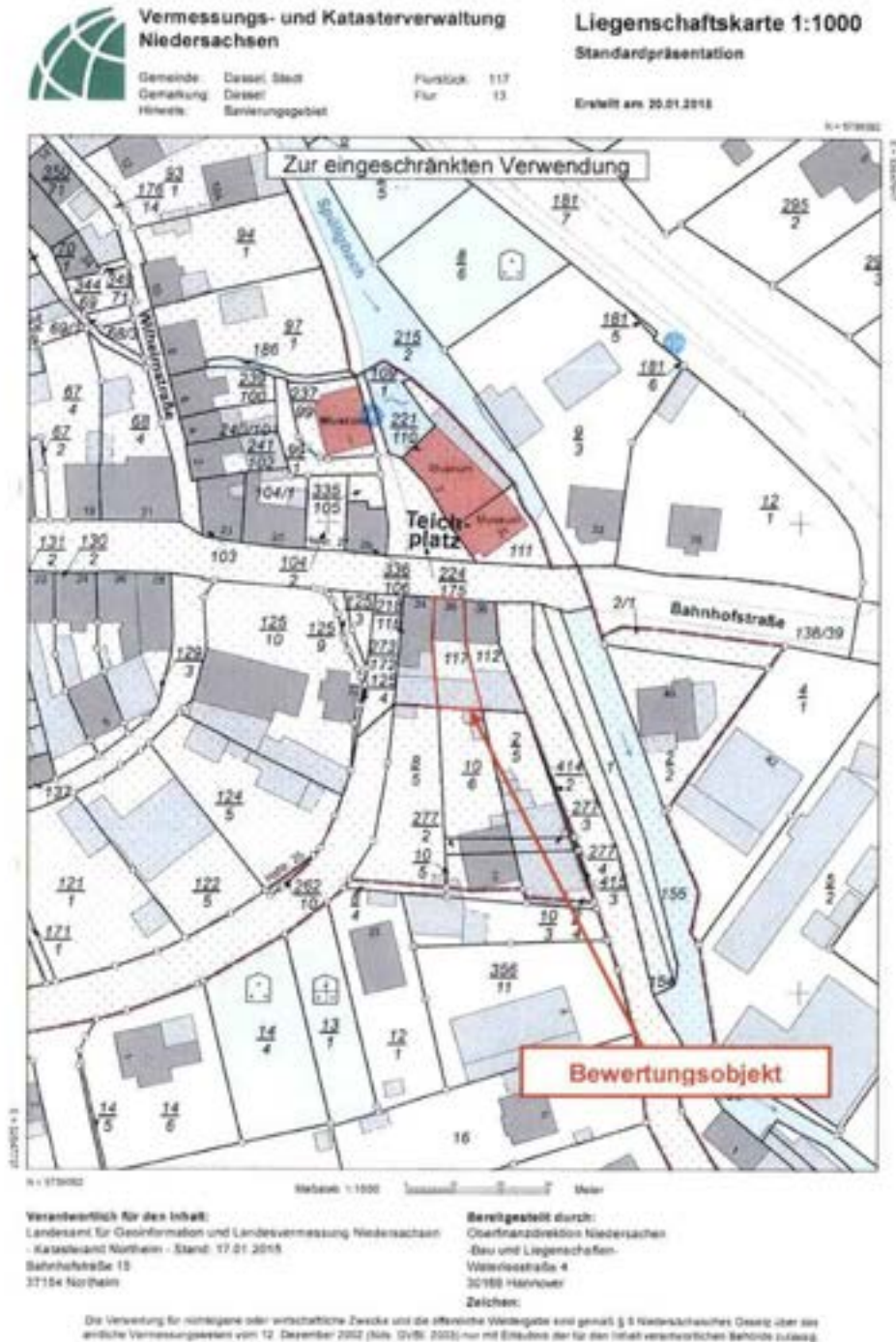


Bild 1: Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäblich)

Quelle: Staatliches Baumanagement Südniedersachsen (SB SN)

**Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Seite 1 von 2

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 04.09.2024)Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024Adresse: Bahnhofstraße 36, 37586 Dassel, Solling  
Gemarkung: 6073 (Dassel), Flur: 13, Flurstück: 117

Seite 1 von 3

**Bild 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (ohne Maßstab)**

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 2



### Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05904103  
Bodenrichtwert: 34 €/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Baureifes Land  
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei  
Art der Nutzung: Mischgebiet  
Grundstücksfläche: 500 m<sup>2</sup>  
Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdater/umretabs/2024/0590111\\_Mifac.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdater/umretabs/2024/0590111_Mifac.pdf)  
Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.80144&lng=9.6936&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01>

Seite 2 von 3

- Bild 2:** Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – Definition der BRW-Zone  
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

**Anlage 5: Auskünfte der Stadt Dassel**

Seite 1 von 3

**Degenhardt, Christian**

**Von:** Jeratsch, Ann Catrin <jeratsch@stadt-dassel.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 7. August 2024 08:43  
**An:** Degenhardt, Christian  
**Betreff:** AW: Erstellung Verkehrswertgutachten - Bitte um Auskunft: Bahnhofstr. 36, 37586 Dassel

Sehr geehrter Herr Degenhardt,

hiermit beantworte ich gerne Ihre offenen Fragen.

1. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet „Mischgebiet“ festgesetzt.
2. Kein Bebauungsplan vorhanden.
3. Hierzu wenden Sie sich bitte an den Wasser- und Abwasserverband in Dassel
4. Wir haben keine Unterlagen zum Objekt – hierzu wenden Sie sich an die Baugenehmigungsbehörde, dem Landkreis Northeim
5. Das Sanierungsgebiet ist seit dem 31.12.2017 abgeschlossen. Ich gehe davon aus, dass seitens Herrn Meyer weder eine Vereinbarung zur Zahlung der Ausgleichsbeträge noch die Löschung des Grundbucheintrages beantragt wurde. Es hätten 528 € als Ausgleichsbetrag gezahlt und die Löschung des Sanierungsvermerkes beantragt werden. Hierzu rufen Sie am besten nochmals Herrn Fuchs an, dieser ist ab dem 19.08.2024 wieder erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

Ann Catrin Jeratsch  
Verwaltungsfachwirtin

**STADT DASSEL**  
Fachbereich II – Bau & Ordnung  
Abteilung Bau  
Tel.: 05564 202-53  
[jeratsch@stadt-dassel.de](mailto:jeratsch@stadt-dassel.de)  
[www.stadt-dassel.de](http://www.stadt-dassel.de)



**Von:** Degenhardt, Christian <Christian.Degenhardt@sb-sn.niedersachsen.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 6. August 2024 13:37  
**An:** Jeratsch, Ann Catrin <jeratsch@stadt-dassel.de>  
**Betreff:** Erstellung Verkehrswertgutachten - Bitte um Auskunft: Bahnhofstr. 36, 37586 Dassel

Sehr geehrte Frau Jeratsch,

Das Land Niedersachsen ist bereits im Jahr 2015 durch fiskalische Erbschaft Eigentümer des o.g. Grundstücks geworden (Fiskuserbschaft Rudolf Rolf).  
Bereits damals habe ich ein Verkehrswertgutachten erstellt, dass nun aktualisiert werden soll.

Bild 1: Auskünfte der Stadt Dassel vom 07.08.2024

**Anlage 5: Auskünfte der Stadt Dassel**

Seite 2 von 3

Die beigefügte Anlage habe ich damals als Anfrage versendet.  
Eine Auskunft habe ich nur mündlich von Herrn Fuchs bekommen. Da mir die Telefonzentrale der Stadtverwaltung mitgeteilt hat, dass Herr Fuchs im Urlaub ist, wende ich mich an Sie, mit der Bitte um Beantwortung der Fragen.

Ich bitte um eine gebührenfreie Auskunft im Sinne des §2 (1) NVerwKostG.  
Für Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Christian Degenhardt**  
Architekt | G 31

Staatliches Baumanagement Südniedersachsen  
Dienststelle Göttingen | Herzberger Landstraße 14 | 37085 Göttingen  
Postadresse Hauptsitz: Graupenstraße 8 | 38678 Clausthal-Zellerfeld  
Telefon: 05323 9611-172 | Fax: 05323 9611-199  
Mobil: 0177 736 2321  
[Christian.Degenhardt@sb-sn.niedersachsen.de](mailto:Christian.Degenhardt@sb-sn.niedersachsen.de) | [www.nibl.niedersachsen.de](http://www.nibl.niedersachsen.de)

**Wir suchen Fach- und Nachwuchskräfte!**

[Hinweise zur DSGVO entnehmen Sie bitte unserer Internetseite.](#)

Bild 2: Auskünfte der Stadt Dassel vom 07.08.2024

**Anlage 5: Auskünfte der Stadt Dassel**

Seite 3 von 3

**Degenhardt, Christian**

---

**Von:** Volker Fuchs | Stadt Dassel <fuchs@stadt-dassel.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 5. September 2024 09:10  
**An:** Degenhardt, Christian  
**Betreff:** AW: Erstellung Verkehrswertgutachten - Bitte um Auskunft: Bahnhofstr. 36, 37586 Dassel

Guten Morgen Herr Degenhardt,  
Erschließungs-, Ausbau- oder Ausgleichsbeträge für dieses Grundstück sind nicht mehr fällig.  
Die Löschung der Sanierungsvermerke wurde nach Abschluss der Sanierung von uns pauschal für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet beantragt.  
Sofern ein Sanierungsvermerk hier noch im Grundbuch enthalten ist, wurde dies offensichtlich vom Grundbuchamt übersehen.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Fuchs

**STADT DASSEL**  
Fachbereich II - Bau & Ordnung  
Tel.: 05564 202-36  
[fuchs@stadt-dassel.de](mailto:fuchs@stadt-dassel.de)  
[www.stadt-dassel.de](http://www.stadt-dassel.de)

**STADTDASSEL**

**Von:** Degenhardt, Christian <Christian.Degenhardt@sb-sn.niedersachsen.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 4. September 2024 12:46  
**An:** Volker Fuchs | Stadt Dassel <fuchs@stadt-dassel.de>  
**Betreff:** WG: Erstellung Verkehrswertgutachten - Bitte um Auskunft: Bahnhofstr. 36, 37586 Dassel

Sehr geehrter Herr Fuchs,

das Land Niedersachsen ist durch fiskalische Erbschaft (Nachlass: Rudolf Rolf) seit 2015 Eigentümer des o.g. Grundstücks.  
Ihre Kollegin Frau Jeratsch hat mir bereits einige Fragen zu dem Grundstück beantwortet. Sehen Sie hierzu auch die nachfolgende E-Mail Antwort.  
Bezüglich Punkt 5 (Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge) hat die Kollegin an Sie verwiesen.  
Ich bitte Sie daher um Beantwortung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Christian Degenhardt  
Architekt | G 31

Bild 3: Auskünfte der Stadt Dassel vom 05.09.2024

**Anlage 6: Auskunft des Landkreises Northeim vom 16.08.2024**

Seite 1 von 1

**Die Landrätin**Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim  
FB 41

E-Mail

Staatliches Baumanagement Südniedersachsen  
Dienststelle Göttingen  
Herrn Christian Degenhardt  
Graupenstraße 9  
38678 Clausthal-ZellerfeldDatum und Zeichen Ihres Schreibens  
VerkehrswegermittlungMein Zeichen  
41-BL-3218/24**Fachbereich 41****Bauverwaltung**  
Medenheimer Straße 6/8, 37154 NortheimFrau Specht  
Zimmer 15/Anbau  
Telefon 05551 708-151, Zentrale 708-0  
Telefax 05551 708-154  
E-Mail mspecht@landkreis-northeim.de  
Internet www.landkreis-northeim.de**Terminvereinbarungen vermeiden Wertzeiten!**  
Datum

16.08.2024

**Baumaßnahme**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, B- und F-Plan  
Baugrundstück  
Dassel, Bahnhofstraße 36Gemarkung  
DasselFlur  
13Flurstück  
117

Sehr geehrter Herr Degenhardt,

zu Ihrem Antrag auf Erteilung von Auskünften zu Verkehrswegermittlungen, möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich seit dem Jahr 2015, Az.: VI.1-BL-4548/15, keine Veränderungen im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ergeben haben.

Die Baulast 175, Gemarkung Dassel, Bahnhofstraße 36, ist in übersandter Ausführung vorhanden.

Unter dem genannten Grundstück sind seit dem Jahr 2015 keine genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen eingereicht und bauordnungsbehördliche Beschränkungen/Beanstandungen liegen nicht vor.

Vorhandene Bauzeichnungen wurden im Jahr 2015 übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag  
SpechtServicezeiten: montags 8.30 bis 12.30 Uhr, dienstags und donnerstags 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, freitags 8.30 bis 12.30 Uhr  
und nach Vereinbarung**Konten der Kreissparkasse Northeim**Kreis-Sparkasse Northeim - IBAN: DE85 2625 0001 0009 0238 49  
Sparkasse Einbeck - IBAN: DE20 2625 1425 0001 0108 28  
NordLB - IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 85

Bild 1: Auszug aus dem Baulastenblatt Nr. 369 der Stadt Dassel (Vereinigungsbaulast)

## Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite 1 von 13

<p><b>Der Landrat</b></p> <p>Landkreis Northeim • Postfach 12 63 • 37143 Northeim VI.1</p> <p>Staatliches Baumanagement Südnieder- sachsen Dienststelle Göttingen Herrn Christian Degenhardt Herzberger Landstraße 14 37085 Göttingen</p> <p>Datum und Zeichen Ihres Schreibens 13.07.2015, G 315</p>	<p>Staatliches Baumanagement SÜDNIEDERSACHSEN</p> <p>05. Nov. 2015</p> <p><i>30 Jan 6315</i> <i>§ 5 Nr. 15</i></p>	<p><b>Landkreis Northeim</b></p> <p>Fachbereich VI – Bauen und Umwelt Medenheimer Straße 6/8, 37154 Northeim Herr Rehberg Zimmer 38 Telefon (05551)708-126, Zentrale 708-0 Telefax (05551)708-154 E-Mail krehberg@landkreis-northeim.de Internet www.landkreis-northeim.de</p> <p><b>Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten</b></p> <p>Wen Zeichen VI.1-BL-4548/15</p> <p>Datum 30.10.2015</p>
---	--	--

## Auskünfte aus Registern

Sehr geehrter Herr Degenhardt,  
auf Ihre Anfrage kann ich Ihnen mitteilen:

1. Baulastenverzeichnis  
von Dassel, Gemarkung Dassel, Flur 13, Flurstück 117 39  
Straße/Lage: Bahnhofstraße 36
  - 1.1.  Es bestehen keine belastenden/begünstigenden Eintragungen
  - 1.2.  Es bestehen folgende belastenden/begünstigenden Eintragungen  
**Baulastenblatt Nr. 175**  siehe Anlage.
2. Bauzeichnungen/Berechnungen liegen  nicht  vor,  siehe Anlage.
3. Bauordnungsbehördliche Beschränkungen/Beanstandungen liegen  nicht  vor.
4. Das Objekt steht  nicht  unter Denkmalschutz. Es handelt sich um ein
  - 4.1.  Einzeldenkmal § 3 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz
  - 4.2.  Gruppendenkmal § 3 Abs. 3 Nds. Denkmalschutzgesetz

Servicezeiten: montags bis freitags 8.30 bis 12.30 Uhr, dienstags und donnerstags 14.00 bis 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Konten der Sparkasse Northeim:  
 Sparkasse Northeim (BLZ 262 500 01) 21 846 – (BIC: NOLA DE 21NOM) IBAN: DE49 2625 0001 0000 0238 46  
 Sparkasse Einbeck (BLZ 262 514 25) 51 10 628 – (BIC: NOLA DE 21EIN) IBAN: DE30 2625 1425 0001 0106 28  
 Postbank Northeim (BLZ 250 100 30) 30 11-304 – (BIC: PANK DE 331) IBAN: DE44 2501 0030 0002 0113 04  
 nordLB (BLZ 250 506 30) 21 803 385 – (BIC: NOLA DE 21) IBAN: DE74 2508 0000 0002 6033 01



Bild 1: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2015

## Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite 2 von 13

Aktenzeichen VI.1-BL-4548/15

Schreiben vom 30.10.2015

Seite 2

5. Bezüglich der bauplanungsrechtlichen Punkte 1 – 3 und der Altlasten unter Punkt 5 siehe separate Erläuterungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

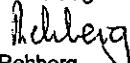
  
Rehberg

Bild 2: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2015

**Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim**

Seite 3 von 13

VI.1-BL-4548/15  
☎ (05551)708-126

02.11.2015

**Bauplanungsrechtliche Stellungnahme****Antragsteller**

Staatliches Baumanagement Südniedersachsen

Dienststelle Göttingen, Herrn Christian Degenhardt

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück
Dassel, Bahnhofstraße 36	Dassel	13	117
	Dassel	1	39

**Zu Punkt 1**

Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist beigelegt. Im Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als Mischgebiet dargestellt. Textliche Festsetzungen gibt es in einem Flächennutzungsplan nicht.

Dem Flächennutzungsplan kann entnommen werden, dass das Grundstück im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung liegt. Eine Kopie der Satzung ist als Anlage beigelegt.

**Zu Punkt 2**

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

**Zu Punkt 3**

Das Grundstück befindet sich im sogenannten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem einschlägigen Baugebiet, ist für die allgemeine Zulässigkeit die Baunutzungsverordnung maßgebend. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet, so dass nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Bild 3: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2015 – Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

**Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim**

Seite 4 von 13

---

Aktenzeichen	p00151-p00153- p00034/p00036	Stellungnahme vom	p00001	Seite 2/2
--------------	---------------------------------	-------------------	--------	-----------

---

Die tatsächliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ist jedoch im Einzelfall immer prüfungsbedürftig. Insbesondere können auch die o.g. Vorhaben nach § 15 BauNVO unzulässig sein, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme).

  
Rehberg

Bild 4: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2015 – Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

**Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim**

Seite 5 von 13

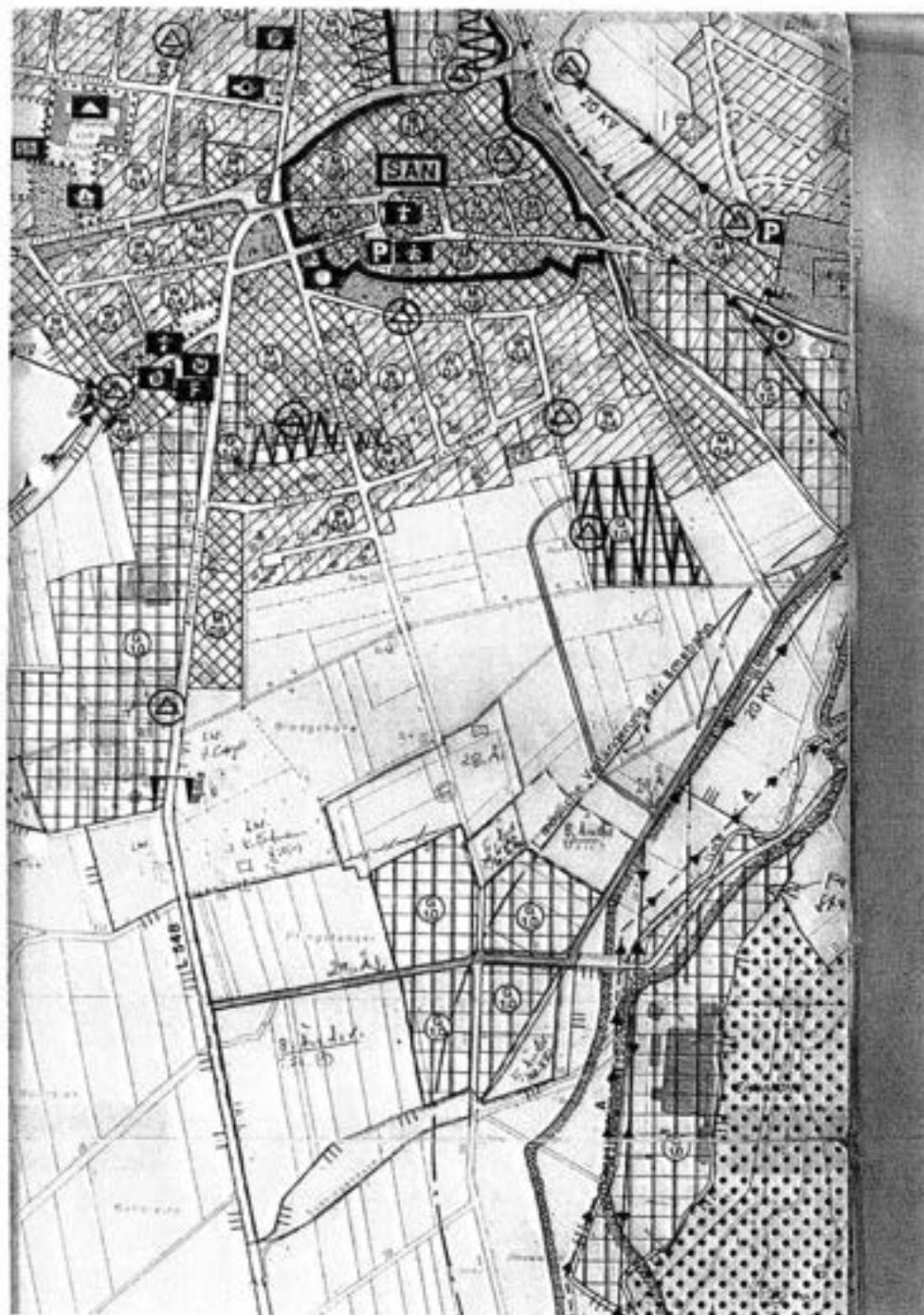
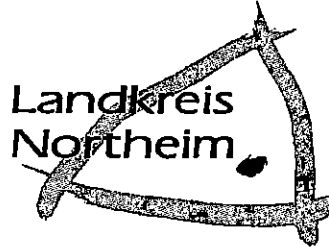


Bild 5: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2015 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassel

**Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim**

Seite 6 von 13

**Der Landrat**Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim  
VI.4**Landkreis  
Northeim**Staatliches Baumanagement Südnieder-  
sachsen  
Postfach 1265  
38670 Clausthal-Zellerfeld**Fachbereich VI – Bauen und Umwelt**  
Medenheimer Straße 6/8, 37154 Northeim  
Herr Diedrich  
Zimmer 137/Anbau  
Telefon 05551 708-184, Zentrale 708-0  
Telefax 05551 708-630  
E-Mail [hdiedrich@landkreis-northeim.de](mailto:hdiedrich@landkreis-northeim.de)  
Internet [www.landkreis-northeim.de](http://www.landkreis-northeim.de)  
Terminvereinbarungen vermeiden WartezeitenDatum und Zeichen Ihres Schreibens  
13.07.2015Mein Zeichen  
VI.4-AB-4531/15Datum  
29.10.2015**Auskunft aus dem Altlastenkataster gemäß § 6 Nieders. Bodenschutzgesetz**

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück
Dassel, Bahnhofstraße 36	Dassel	13	117
	Dassel	1	39

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 13.07.2015 teile ich Ihnen mit, dass für das o. g. Grundstück in dem hier vorhandenen Altlastenkataster keine Kontaminationen eingetragen sind.

Die Auskunft ist gemäß § 2 des Nieders. Verwaltungskostengesetzes gebührenfrei.

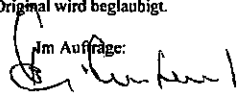
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag :  
Diedrich

Servicezeiten: montags bis freitags 8.30 bis 12.30 Uhr, dienstags und donnerstags 14.00 bis 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Konten der Kreiskasse Northeim:  
Kreis-Sparkasse Northeim (BLZ: 262 500 01) 23 846 – (BIC: NOLA DE 21NOM) IBAN: DE65 2625 0001 0000 0238 46  
Sparkasse Einbeck (BLZ: 262 514 25) 10 10 628 – (BIC: NOLA DE 21EIN) IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28  
Postbank Hannover (BLZ: 250 100 30) 20 11-304 – (BIC: PSBK DE FF) IBAN: DE48 2501 0030 0002 0113 04  
NordLB (BLZ: 250 500 00) 22 803 365 – (BIC: NOLA DE 2H) IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 63**Bild 6: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2015 – Auskunft aus dem Altlastenkataster**

**Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim**  
 Seite 7 von 13

<b>Landkreis Northeim Der Oberkreisdirektor</b>	<b>Baulastenblatt Nr. 175</b>		Seite 1
	von: <b>Dassel</b>		Ortsteil + Gemarkung: <b>Dassel</b>
	Grundstück: <b>Bahnhofstraße 36</b>		
	Flur: <b>13</b>	Flurstück/e: <b>117</b>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Die jeweilige Eigentümerin / der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, mit ihren / seinen baulichen Anlagen an das in der Ostgrenze des westlichen Nachbargrundstückes Bahnhofstraße 34 (Straße/Nr.), Gemarkung Dassel, Flur 13, Flurstück 218/118, zu errichtende Gebäude -Carport und Wintergarten - gemäß Bauantrag Nr. 11/254/98, in dessen Bautiefe, Höhe und der Nutzung entsprechend anzubauen.	<p>Northeim, den 20.07.1998</p> <p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 20.07.1998</p> <p style="text-align: center;">Breitenbach</p> <p>Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.</p> <p style="text-align: center;">Im Auftrage: </p>

**Durchschriften...**

.. Bauakte - Az.: 11/254/98		..Herrn Notar zu UR-Nr.		
.. Teilungsakte Nr.	Baulastenakte	Stadt / Flecken / Gemeinde	Katasteramt Northeim	

Bild 7: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2015 – Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



### Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite 9 von 13

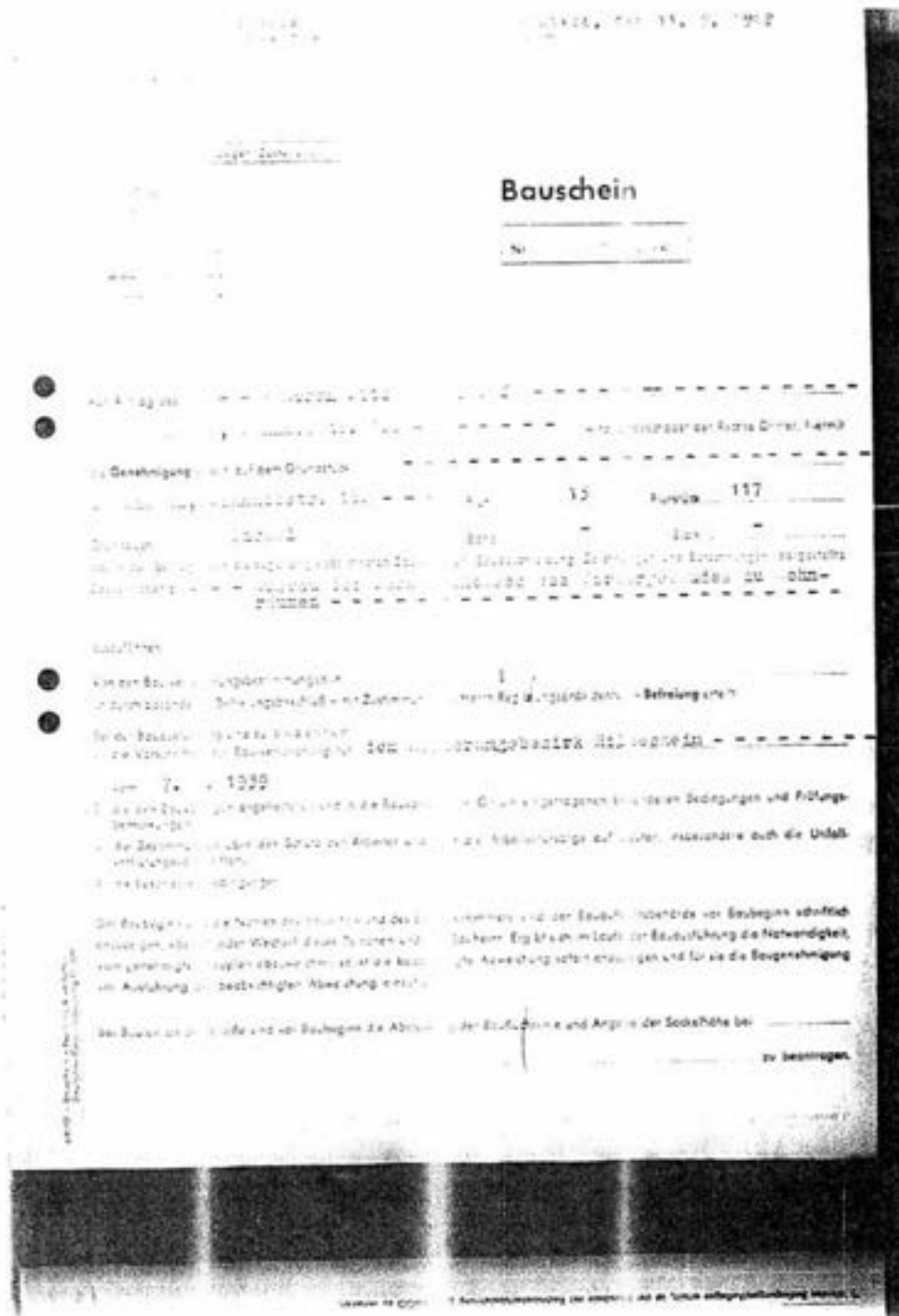


Bild 9: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2015 – Auszug aus der Bauakte

### Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite 10 von 13

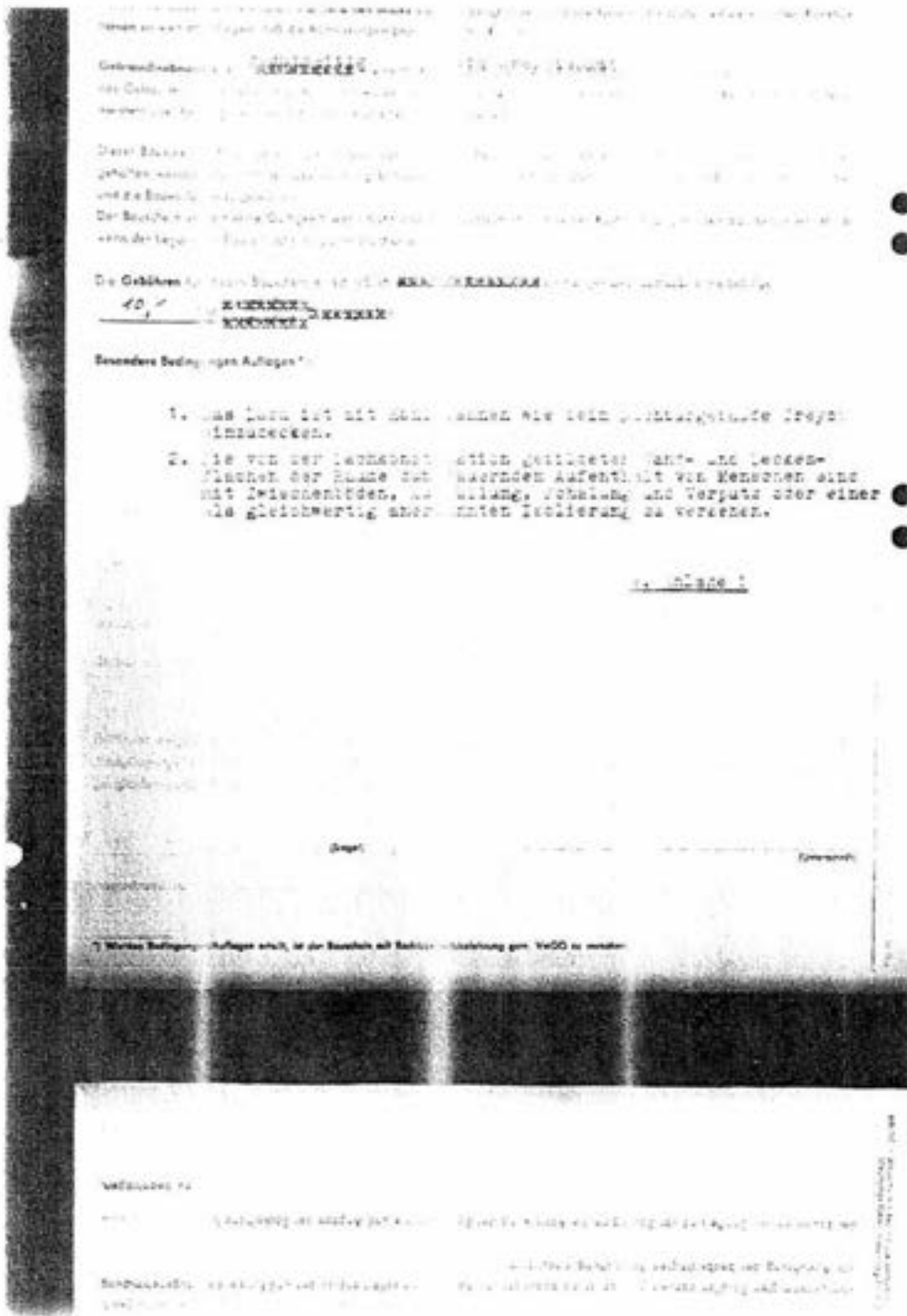


Bild 10: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2015 – Auszug aus der Bauakte

### Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite 11 von 13



Bild 11: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2015 – Auszug aus der Bauakte

### Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite 12 von 13

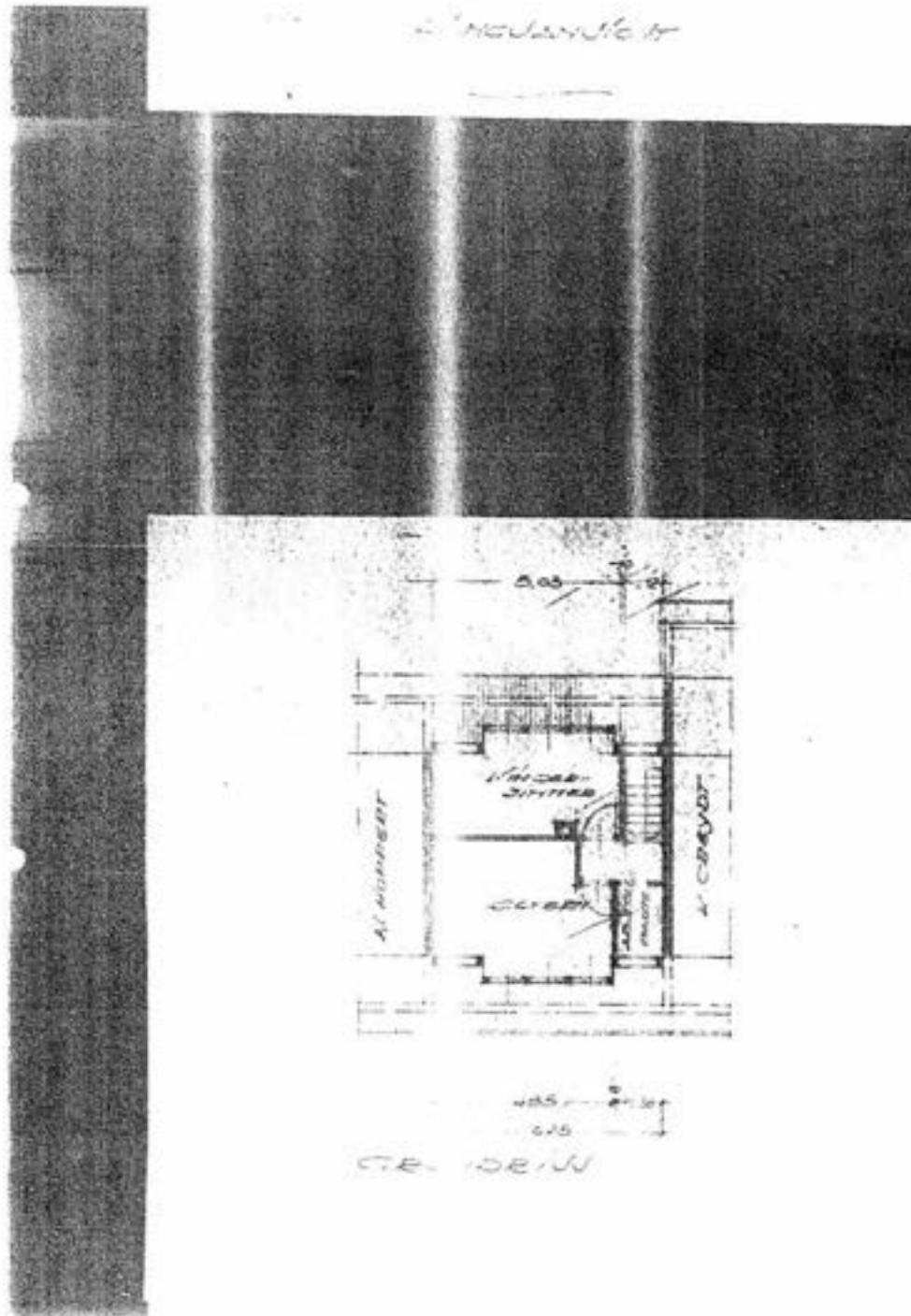


Bild 12: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2015 – Auszug aus der Bauakte

### Anlage 7: Stellungnahme Landkreis Northeim

Seite 13 von 13

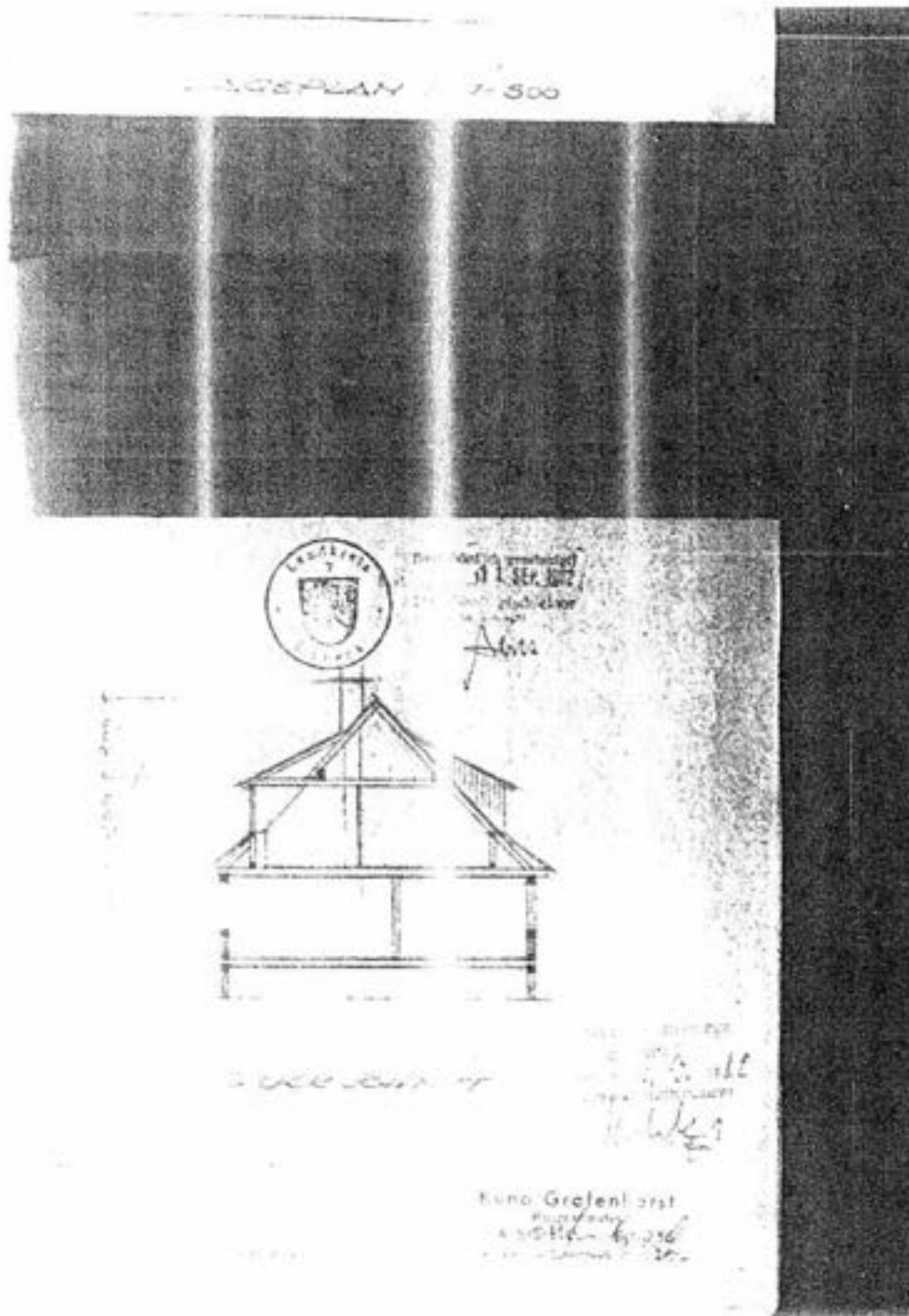


Bild 13: Stellungnahme Landkreis Northeim vom 30.10.2015 – Auszug aus der Bauakte

**Anlage 8: Auskunft aus dem Altlastenkataster**

Seite 1 von 1

## Die Landrätin

Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim



E-Mail  
 Staatliches Baumanagement Südniedersachsen  
 Dienststelle Göttingen  
 Herrn Christian Degenhardt  
 Graupenstraße 9  
 38678 Clausthal-Zellerfeld

**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 708-154  
 E-Mail APulvermueller@landkreis-northeim.de  
 Internet www.landkreis-northeim.de

**Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!**

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
 06.08.2024

Mein Zeichen  
 44-AB-3239/24

Datum  
 16.08.2024

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

Sehr geehrter Herr Degenhardt,

für die Liegenschaften Dassel, Bahnhofstraße 36 sowie ein Flurstück

Gemarkung	Flur	Flurstück
Dassel	13	117
Dassel	1	39

sind für die Flur 13 Flurstück 117 in dem Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen (auf einen Altstandort) vorzufinden sowie

sind für die Flur 1 Flurstück 39 im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) keine Eintragungen (auf eine Altablagerung) vorzufinden.

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

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

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

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Pulvermüller

Serviczeiten: montags 8.30 bis 12.30 Uhr, dienstags und donnerstags 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, freitags 8.30 bis 12.30 Uhr und nach Vereinbarung

**Konten der Kreiskasse Northeim:**

Kreis-Sparkasse Northeim – IBAN DE85 2625 0001 0000 0236 40  
 Sparkasse Einbeck – IBAN DE20 2625 1425 0001 0106 28  
 NordLB – IBAN DE74 2505 0000 0022 8033 65



Bild 1: Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Northeim vom 16.08.2024

# Anlage 9: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 2

Staatliches Baumanagement Südniedersachsen

## Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 36, 37586 Dassel  
 Mieteinheit: **Geschäft EG**

Die Berechnung erfolgt aus:  
 Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:  
 örtlichem Aufmaß (04.09.2024)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig  
 DIN 283  
 DIN 277  
 WoFlV  
 lt. BV

Rd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr. (n+1)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (qm)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumbereich (qm)	Wohnfläche Raum (qm)	Erdteilungs
1	Laiblen	1	ehemaliger Lebkraum (Höhe im Lufthaus 2,55m)	1,00	6,200	0,000	4,480	0,000	28,08	1,00	28,08	28,08	
2	Abstellraum	2		1,00	3,550	0,000	1,760	0,000	6,25	1,00	6,25	6,25	
3	Flur	3	zum Laiblen und zum Herthaer und Geschosstreppe	1,00	3,550	0,000	1,280	0,000	4,54	1,00	4,54	4,54	
4	Raum	4		1,00	3,220	0,000	2,100	0,000	6,76	1,00	6,76	6,54	
5	<b>Summe</b>	5		<b>1,00</b>	<b>0,480</b>	<b>0,000</b>	<b>0,440</b>	<b>0,000</b>	<b>0,77</b>	<b>1,00</b>	<b>-0,22</b>	<b>6,54</b>	
											<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>45,38 m²</b>	
											<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>92,36 m²</b>	

Bahnhofstraße 36, 37586 Dassel

Seite 2

Bild 1: Wohnflächenberechnung Erdgeschoss

## Anlage 9: Wohnflächenberechnung

Seite 2 von 2

Staatliches Baumanagement Südniedersachsen

## Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 36, 37586 Dassel

Mieteinheit: Wohnung OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (04.09.2024)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

 wohnwertabhängig

- DIN 283  
 DIN 277  
 WofTV  
 II. BV

Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Für	1	+		1,00	4,450	0,000	1,300	0,000	5,75	1,00	5,75	6,79
2	Für	1	+	weiterer Raumteil	1,00	1,000	0,000	1,000	0,000	1,00	1,00	1,00	6,79
3	Küche	2	+		1,00	3,700	0,000	3,000	0,000	11,10	1,00	11,10	11,10
4	Wohnzimmer	3	+		1,00	4,580	0,000	3,400	0,000	15,57	1,00	15,57	15,57
5	Schlafzimmer	4	+	Höhe im Lichten: 2,20 / 2,35m (Deckenbalken)	1,00	4,040	0,000	3,410	0,000	13,78	1,00	13,78	13,51
6	Schlafzimmer	4	-		1,00	0,530	0,000	0,500	0,000	0,27	1,00	-0,27	13,51
Summe Wohnfläche Mieteinheit												46,97 m <sup>2</sup>	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude												92,36 m <sup>2</sup>	

Bahnhofstraße 36, 37586 Dassel

Seite 1

Bild 2: Wohnflächenberechnung Obergeschoss



Anlage 10: Grundbuch

Seite 2 von 8

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dassel		Blatt 2286		Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen				Einschränkungen			
Zur Nr. d. Grundstücke		Zur Nr. d. Grundstücke					
5	6	7	8				
1-6	Bei Umschreibung des geschlossenen Blattes Dassel Band 32 Blatt 1199 als Bestand eingetragen am 15. Oktober 1984.  10 <i>Finke</i>	2,3,4	Übertragen nach Band 73 Blatt 2436 am 27. Januar 1986.  p <i>Finke</i>				
		4	Dassel L 10 Realver MD wasserrechtl. am 18.12.2014.  Stahlmann				

Einbeck Dassel 2286 - Grundbuch am 25.04.2023 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 2 von 15 Seiten

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dassel		Blatt 2286		Abteilung I	
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2	3	4				
1	<del>F - L - F. Rudolf Fischlermeister, Dassel</del>	1-6	<del>Das auf dem geschlossenen Blatt Dassel Band 32 Blatt 1199 eingetragene Eigentum bei Umschreibung des Blattes hier eingetragen am 15. Oktober 1984.</del>  10 <i>Finke</i>				
2	LARA NIEDERSACHSEN	1,3	Anlageverf. des Erbschaftsbes. des Antragstellers Einbeck vom 22.10.2014 15. Vj 318/14v eingetragen am 18.12.2014.  Stahlmann				

Einbeck Dassel 2286 - Grundbuch am 25.04.2023 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 4 von 15 Seiten

Bild 2: Grundbuchblatt 2286 von Dassel, Seite 3+4

Anlage 10: Grundbuch

Seite 3 von 8

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dassel		Blatt 2286		Blatt 1 Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
		1	2	3			
1	1	Eine Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß über die belasteten Grundstücke ein Kanallinienwerk angelegt werden darf. Eingetragen für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 17/23 und 17/24 der Flur 11 der Gemarkung Dassel (Grundbuch von Dassel Blatt 29 Blatt 1002). Gemäß Bewilligung vom 12. März 1956 eingetragen am 19. Juni 1959 und umgeschrieben am 15. Oktober 1988.					
2	1, 5, 6	Dem Eigentümer ist allgemein verboten Gegenstände seines Vermögens zu veräußern oder sonst über sie zu verfügen (allgemeines Veräußerungsverbot). Unter dieses Verbot fällt auch die Einziehung von Außenständen. Auf Ersuchen des Amtsgerichts Einbeck - 3 N 4/88 - vom 1. Februar 1988 eingetragen am 4. Februar 1988.					
3	5	Eine Sanierung wird durchgeführt. Eingetragen am 24. Mai 1989.					
4	1, 3	Allgemeines Veräußerungsverbot gemäß § 106 Abs. 1 Konkursordnung (- 5 N 10/95 des Amtsgerichts Einbeck). Eingetragen am 22.05.1995.					
5	1, 3	Allgemeines Veräußerungsverbot gemäß § 106 Abs. 1 Konkursordnung (- 3 N 11/96 des Amtsgerichts Einbeck). Eingetragen am 27.11.1996.					

Einbeck Dassel 2286 Gebildet am 25.04.2023 Abdruck vom 06.08.2024 Seite 3 von 10 Seiten

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dassel		Blatt 2286		Blatt 1 Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
		1	2	3			

Einbeck Dassel 2286 Gebildet am 25.04.2023 Abdruck vom 06.08.2024 Seite 6 von 10 Seiten

Bild 3: Grundbuchblatt 2286 von Dassel, Seite 5+6

Anlage 10: Grundbuch

Seite 4 von 8

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dassel		Blatt 2286	Bogen 1 Abteilung II
Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer d. Spalte 1	4	5	Laufende Nummer d. Spalte 1	6	7
1			2		Geldsicht am 26. Februar 1988.
2			4		Geldsicht am 17.07.1995.
3	1	Mit dem belasteten Grundstück Übertragen nach Band 73 Blatt 2436 am 27. Januar 1985.	5		Geldsicht am 21.01.1997.
4			3		Geldsicht am 25.04.2023. Schenburg
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

JAN. 05 16 Grundbuch - Rechts Abteilung - 11 89 Einbeck Dassel 2286 - Geändert am 25.04.2023 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 7 von 15 Seiten

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dassel		Blatt 2286	Bogen 1 Abteilung III
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
1	2	3	4		
1	1,2,5,6	280.-- DM	Zweihundertachtzig Deutsche Mark Grundschuld mit 10 % Zinsen für die Kreissparkasse Northeim in Northeim. Gemäß Bewilligung vom 8. März 1937 eingetragen am 12. Mai 1937 und umgeschrieben am 15. Oktober 1984.		
2	1,2,5,6	400.-- DM	Vierhundert Deutsche Mark Grundschuld mit 10 % Zinsen für die Kreissparkasse Northeim in Northeim. Gemäß Bewilligung vom 25. Juli 1941 eingetragen am 2. August 1941 und umgeschrieben am 15. Oktober 1984.		
3	1,2,5,6	2.520.-- DM	Zweitausendfünfhundertundzwanzig Deutsche Mark Grundschuld mit 10 % Zinsen für die Kreissparkasse Northeim in Northeim. Gemäß Bewilligung vom 14. Dezember 1948 eingetragen am 22. Dezember 1948 und umgeschrieben am 15. Oktober 1984.		
4	1,2,5,6	3.600.-- DM	Dreitausendsechshundert Deutsche Mark Grundschuld mit 10 % Zinsen für die Kreissparkasse Northeim in Northeim. Gemäß Bewilligung vom 14. Dezember 1948 eingetragen am 22. Dezember 1948 und umgeschrieben am 15. Oktober 1984.		
5	1,2,5,6	4.000.-- DM	Viertausend Deutsche Mark Grundschuld mit 11 % Zinsen für die Kreissparkasse Northeim in Northeim. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 20. September 1952 eingetragen am 23. Januar 1953 und umgeschrieben am 15. Oktober 1984.		
6	1,2,5,6	4.000.-- DM	Viertausend Deutsche Mark Grundschuld mit 11 % Zinsen für die Kreissparkasse Northeim in Northeim. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 21. März 1953 eingetragen am 17. September 1953 und umgeschrieben am 15. Oktober 1984.		
7					
8					
9					

Einbeck Dassel 2286 - Geändert am 25.04.2023 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 8 von 15 Seiten

Bild 4: Grundbuchblatt 2286 von Dassel, Seite 7+8

Anlage 10: Grundbuch

Seite 5 von 8

Anteigrecht		Grundbuch von		Blatt	
Kindeck		Dassel		2286	
				Blatt 2 Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
1	2	3	4		
<del>7</del>	<del>1-6</del>	<del>40.000,-- DM</del>	<del>Sechszehntausend Deutsche Mark Grundschuld mit 10 % Zinsen für die Kreis-Sparkasse Hildesheim in Hildesheim. Gemäß Bewilligung vom 5. Juni 1964 eingetragen am 9. Juli 1964 und umgeschrieben am 15. Oktober 1964.</del>		
<del>8</del>	<del>1-6</del>	<del>20.000,-- DM</del>	<del>Zwanzigttausend Deutsche Mark Grundschuld mit 10 % Zinsen für die Kreis-Sparkasse Hildesheim in Hildesheim. Gemäß Bewilligung vom 1. November 1967 eingetragen am 20. Dezember 1967 und umgeschrieben am 15. Oktober 1964.</del>		
<del>9</del>	<del>4-6</del>	<del>30.000,-- DM</del>	<del>Dreißigttausend Deutsche Mark Grundschuld mit 15 % Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 5 % des Grundbetrags für die Volksbank e.G. in Dassel. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 15. April 1973 eingetragen am 18. Juli 1973 und umgeschrieben am 15. Oktober 1984.</del>		
<del>10</del>	<del>1-5</del>	<del>20.000,-- DM</del>	<del>Zwanzigttausend Deutsche Mark Grundschuld mit 15 % Zinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung für die Volksbank e.G. in Dassel. Vollstreckbar nach § 600 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 10. Januar 1979 eingetragen am 27. August 1979 und umgeschrieben am 15. Oktober 1984.</del>		
<del>11</del>	<del>2</del>	<del>1.125,74 DM</del>	<del>Kontostandeshundertdreißigzwanzig 74/100 Deutsche Mark Sicherungshypothek mit 10 % Zinsen auf 905,50 DM seit dem 27. Juli 1984 und 5 % Zinsen auf 191,74 DM seit dem 27. September 1984 für die Firma Glas-Witz, Glasgroßhandlung, Inh. Hans-Jürgen Selge, Hildesheim. In Wege der Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts in Hildesheim vom 27. September 1984 ( 22 B 6/84/84 ). Eingetragen am 15. Oktober 1984.</del>		

Erwerb Dassel 2086 - Gebildet am 25.04.2023 - Abdruck vom 08.08.2024 - Seite 9 von 10 Seiten

Anteigrecht		Grundbuch von		Blatt	
Kindeck		Dassel		2286	
				Blatt 3 Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
1	2	3	4		
12	1	3.000,-- DM	Dreitausend Deutsche Mark Sicherungshypothek.		
13	5	45.031,38 DM	Fünfundvierzigtausendeinsunddreißig 38/100 Deutsche Mark Sicherungshypothek zuzüglich 1 % Säumniszuschlag für jeden angefangenen Monat ab 1. November 1985 auf 29.700,-- DM für das Land Niedersachsen. Im Wege des Verwaltungsverfahren auf Ersuchen des Finanzamts in Bad Sandersheim vom 11. November 1985 / 22. Januar 1986 - Steuer-Nr. 12/137/o2o43 - eingetragen am 6. Mai 1986.		
14	5	92.104,30 DM	Zwölftausendeinhundertvier 30/100 Deutsche Mark Sicherungshypothek mit 1 % Säumniszuschlag für jeden angefangenen Monat ab 5. September 1980 auf 10.200,-- DM für das Land Niedersachsen (Finanzverwaltung). Im Wege des Verwaltungsverfahren auf Ersuchen des Finanzamts Bad Sandersheim vom 12. September 1980-Steuer-Nr.12/137/o2o43 - eingetragen am 27. September 1980.		
15	1	1.200,-- DM	Zweihundert Deutsche Mark Sicherungshypothek		
16	1 F	1.579,25 DM	Eintausendfünfhundertneundsiebzig 25/100 Deutsche Mark Sicherungshypothek für den Tischlermeister Hans-J. Sörliß in Burgwedel 8. Im Wege der Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Burgwedel in Großburgwedel vom 8. Februar 1988 (7 ab 5/88) eingetragen am 3. Oktober 1988.		

Erwerb Dassel 2086 - Gebildet am 25.04.2023 - Abdruck vom 08.08.2024 - Seite 10 von 10 Seiten

Bild 5: Grundbuchblatt 2286 von Dassel, Seite 9+10

Anlage 10: Grundbuch

Seite 6 von 8

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dassel		Blatt 2286	Bogen 4 Abteilung III
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
1	2	3	4		
16 17	1 5	255,-- DM 258,15 DM	Zweihundertfünfundfünfzig Deutsche Mark, Zweihundertachtundfünfzig 15/100 Deutsche Mark Sicherungshypothek für den Tischlermeister Hans-J. Görlitz, Burgwedel 6. Im Wege der Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Burgwedel in Großburgwedel vom 2. November 1988 (7a B 96/88) eingetragen am 1. Dezember 1988.		
18	1	862,50 DM	Verteilte Sicherungshypothek zu achthundertzweiundsechzig 50/100 Deutsche Mark mit 11 % Zinsen seit 17.09.1993 für Christian Heise, Bissendorfer Str. 8, Hannover. Im Wege der Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts in Hannover vom 28.02.1994 (422 B 18112/93) eingetragen am 11.04.1995.		
19	5	421,92 DM	Verteilte Sicherungshypothek zu vierhunderteinundzwanzig 92/100 Deutsche Mark mit 4 % Zinsen aus 178,43 DM seit 28.02.1994 für Christian Heise, Bissendorfer Str. 8, Hannover. Im Wege der Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts in Hannover vom 28.02.1994 (422 B 18112/93) eingetragen am 11.04.1995.		
30					
3					
2					
1					

Einbeck Dassel 2286 - Geändert am 25.04.2023 - Abdruck vom 08.08.2024 - Seite 11 von 15 Seiten

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dassel		Blatt 2286	Bogen 5 Abteilung III
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
1	2	3	4		
20	1	8.000,-- DM	Sicherungshypothek zu achttausend Deutsche Mark mit 12 % Zinsen aus achttausend Deutsche Mark DM seit 01.04.1995		
21	5	4.913,48 DM	Sicherungshypothek zu viertausendneunhundertdreizehn 48/100 Deutsche Mark mit 12 % Zinsen aus dreitausendsechshundertvierundsechzig 17/100 Deutsche Mark seit 01.04.1995 und 4 % Zinsen aus eintausendzweihundertein 31/100 Deutsche Mark DM seit 01.04.1995 für die Lippische Baubeschlaghandel GmbH, Detmold. Im Wege der Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts in Detmold vom 30.06.1987 (9 B 4054/87) eingetragen am 17.07.1995.		
22	5	24.205,80 DM	Sicherungshypothek zu vierundzwanzigtausendzweihundertfünf 80/100 Deutsche Mark mit 1 % Säumniszuschlag für jeden angefangenen Monat ab 12.04.1996 auf die Hauptschuld von 16.900,-- DM für das Land Niedersachsen. Im Wege des Verwaltungszwangverfahrens auf Ersuchen des Finanzamtes Bad Gandersheim vom 23.04.1996 (Az 12/137/02043) eingetragen am 07.05.1996.		
23	1	6.507,57 DM	Sicherungshypothek zu sechstausendfünfhundertsieben 57/100 Deutsche Mark mit 5 % Zinsen aus 5.955,93 DM seit dem 01.07.1994 und 4 % Zinsen aus 93,-- DM seit dem 13.12.1994 für den Tischlermeister Gerhard Ernst, Einbeck-Dörrißen. Im Wege der Zwangsvollstreckung aus dem Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Einbeck vom 13.12.1994 (5 B 1633/94) eingetragen am 08.08.1997.		
3					
2					
1					

Einbeck Dassel 2286 - Geändert am 25.04.2023 - Abdruck vom 08.08.2024 - Seite 12 von 15 Seiten

Bild 6: Grundbuchblatt 2286 von Dassel, Seite 11+12

Anlage 10: Grundbuch

Seite 7 von 8

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dassel		Blatt 2286	Bogen 6 Abteilung III
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der besicherten Grundstücke im Bedarfsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
1	2	3	4		
24	5	50.000 EUR	Fünzigtausend Euro Sicherungshypothek für den Landkreis Northeim. Gemäß Bewilligung vom 19.05.2003 (URNr. II 56/03, Notar Dr. Jung, Einbeck) eingetragen am 30.05.2003.  Hartzung		

Einbeck Dassel 2286 - Geändert am 25.04.2023 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 13 von 15 Seiten

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dassel		Blatt 2286	Bogen 1 Abteilung III
Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
1	280,-- DM	Löschungsvormerkung für die Kreispar-	1	280,-- DM	Gelöscht am 27. Januar
2	400,-- DM	kasse Northeim in Northeim als Gläubi-	2	400,-- DM	1986.
3	2.520,-- DM	gerin des Rechts Abt. III Nr. 5. Gemäß	3	2.520,-- DM	
4	3.600,-- DM	Bewilligung vom 20. September 1952 ein-	4	3.600,-- DM	
5		getragen am 23. Januar 1953 und umge-	5	4.000,-- DM	
6		schrieben am 15. Oktober 1984.	6	4.000,-- DM	
7			7	10.000,-- DM	
8			8	20.000,-- DM	
9			11	1.123,74 DM	
1	280,-- DM	Löschungsvormerkung für die Kreispar-	9	30.000 DM	Jeweils gelöscht am
2	400,-- DM	kasse Northeim in Northeim als Gläubi-	10	20.000 DM	11.11.2011.
3	2.520,-- DM	gerin des Rechts Abt. III Nr. 6. Gemäß			Stahmann
4	3.600,-- DM	Bewilligung vom 21. März 1953 eingetra-			
5	4.000,-- DM	gen am 17. September 1953 und umge-			
6		schrieben am 15. Oktober 1984.			
1	280,-- DM	Das Grundstück lfd. Nr. 4 des Bestands-			
2	400,-- DM	verzeichnisses haftet mit. Gemäß Be-			
3	2.520,-- DM	willigung vom 13. Mai 1959 eingetragen			
4	3.600,-- DM	am 24. Dezember 1960 und umgeschrie-			
5	4.000,-- DM	ben am 15. Oktober 1984.			
6					
1	280,-- DM	Löschungsvormerkung für den jeweiligen			
2	400,-- DM	Gläubiger des Rechts Abt. III Nr. 7. Ge-			
3	2.520,-- DM	mäß Bewilligung vom 5. Juni 1964 ein-			
4	3.600,-- DM	getragen am 9. Juli 1964 und umge-			
5	4.000,-- DM	schrieben am 15. Oktober 1984.			
6					

Bild 7: Grundbuchblatt 2286 von Dassel, Seite 13+14

Anlage 10: Grundbuch

Seite 8 von 8

Amtsgericht Einbeck		Grundbuch von Dassel		Blatt 2286		Bogen 2 Abteilung III	
Veränderungen				Löschungen			
Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag			Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag		
5	6	7		8	9	10	
1	280, --DM	Löschungsvormerkung für den jeweiligen					
2	400, --DM	Gläubiger des Rechts Abt. III Nr. 8.					
3	2.520, --DM	Gemäß Bewilligung vom 1. November 1967					
4	3.600, --DM	eingetragen am 22. Dezember 1967 und					
5	4.000, --DM	umgeschrieben am 15. Oktober 1984.					
6	4.000, --DM						
7	10.000, --DM						
1	280, --DM	Löschungsvormerkung für den jeweiligen					
2	400, --DM	Gläubiger des Rechts Abt. III Nr. 9.					
3	2.520, --DM	Gemäß Bewilligung vom 11. April 1973					
4	3.600, --DM	eingetragen am 18. Juni 1973 und umge-					
5	4.000, --DM	schrieben am 15. Oktober 1984.					
6	4.000, --DM						
7	10.000, --DM						
8	20.000, --DM						

Einbeck Dassel 2286 - Geändert am 25.04.2023 - Abdruck vom 06.09.2024 - Seite 15 von 15 Seiten

Fortsetzung auf Einlegebogen

Bild 8: Grundbuchblatt 2286 von Dassel, Seite 15

## Anlage 11: Fotos

Seite 1 von 12



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung von der Straße aus



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung von der Straße aus

## Anlage 11: Fotos

Seite 2 von 12



Bild 3: Ansicht Bahnhofstraße Richtung Osten



Bild 4: Ansicht Bahnhofstraße Richtung Westen

## Anlage 11: Fotos

Seite 3 von 12



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung vom rückwärtigen Grundstücksteil aus



Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung mit dem Nachbargrundstück Bahnhofstraße 34

## Anlage 11: Fotos

Seite 4 von 12



Bild 5: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung mit dem Nachbargrundstück Bahnhofstraße 38



Bild 8: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung von der Friedrich-Schünemann-Straße aus.

## Anlage 11: Fotos

Seite 5 von 12



Bild 9: Ansicht Laden im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 10: Ansicht Zimmer im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

## Anlage 11: Fotos

Seite 6 von 12



Bild 11: Ansicht Bad im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 12: Ansicht Bad im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

## Anlage 11: Fotos

Seite 7 von 12



Bild 13: Ansicht Elektro-Unterverteilung im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 14: Flur im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

## Anlage 11: Fotos

Seite 8 von 12



Bild 15: Ansicht Küche im Obergeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 16: Ansicht Wohnzimmer im Obergeschoss des Bewertungsobjekts

## Anlage 11: Fotos

Seite 9 von 12



Bild 17: Ansicht Schlafzimmer im Obergeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 18: Ansicht Treppenhausflur im Obergeschoss des Bewertungsobjekts

## Anlage 11: Fotos

Seite 10 von 12



Bild 19: Ansicht Holztreppe vom OG zum DG des Bewertungsobjekts



Bild 20: Ansicht Zimmer im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts

## Anlage 11: Fotos

Seite 11 von 12



Bild 21: Ansicht Zimmer im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 22: Fenster mit Einfachverglasung im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts

## Anlage 11: Fotos

Seite 12 von 12



Bild 23: Ansicht Nebengebäude (nur der mittlere Teil) vom Dachgeschoss des Bewertungsobjekts aus



Bild 24: Innenhof und Nebengebäude des Bewertungsobjekts