

Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt

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

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

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

WG24-2562G

1. Ausfertigung

WERTGUTACHTEN

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

Grundstück:	lfd. Nr. 2: Mit einem Einfamilienhaus und einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude bebautes Grundstück An der Kirche 12 37574 Einbeck-Wenzen
Grundbuch:	Wenzen Blatt 321
Auftraggeber:	Amtsgericht Einbeck Hullerser Str. 1 37574 Einbeck
Geschäfts-Nr.:	22 K 14/23
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	29.01.2024
Wertermittlungstichtag:	29.01.2024
Tag der Ausfertigung:	09.04.2024
Anzahl der Ausfertigungen:	1 Ausfertigung als Original für das Gericht

2 Ausfertigungen in Kopie für das Gericht
1 Ausfertigung z.d.A. des Sachverständigen

des Wertgutachtens

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

5.3	Sachwertverfahren	23
5.4	Marktanpassung	24
6.0	Verkehrswert	26
7.0	Literaturverzeichnis	27

des Wertgutachtens

8.0 Anlagen

- Verwendete Abkürzungen	A 8.1
- Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (2005), Wohn-/Nutzfläche	A 8.2
- Sachwertverfahren, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung	A 8.3
- Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen	A 8.4
- Standardeinstufung	A 8.5
- Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung	A 8.6 - A 8.7
- Übersichtskarte	A 8.8
- Regionalkarte	A 8.9
- Liegenschaftskarte	A 8.10
- Bodenrichtwertkarte	A 8.11 - A 8.12
- Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen	A 8.13 - A 8.14
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis	A 8.15 - A 8.16
- Schreiben aus der Bauakte vom 11.9.1897	A 8.17
- Schreiben aus der Bauakte vom 06.07.2006	A 8.18 - A 8.19

- Vermerk aus der Bauakte vom 12.08.2019 A 8.20
- Baulastenblatt Nr. 155 A 8.21 - A 8.22
- Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG A 8.23
- Altlastenauskunft A 8.24
- Einschreiben gegen Rückschein A 8.25

9.0 Bilddokumentation

B 9.1 - B 9.7

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen/Bilddokumentation 59 Seiten.

des Wertgutachtens

1.0 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert: 34.000,-- €

Grundbuch von Wenzen Blatt 321

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
----------	-----------	------	-----------	-------------------------	-------------------------

2	Wenzen	1	7/10	Gebäude- und Freifläche, An der Kirche 12	2.007
---	--------	---	------	--	-------

Gebäude: - zweigeschossiges Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut - Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

Wohn-/Nutzfläche – Wohnhaus:

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

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

Gesamtwohn-/nutzfläche

ca. 280,00 m²

Namen der Mieter/Nutzer:

leerstehend

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

lfd. Nr.:	lfd. Nr. 2	
Gemarkung:	Wenzen	
Flur:	1	
Flurstück:	7/10	2.007 m ²

2.4 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten

Abteilung II: Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II unberücksichtigt.

Baulasten: Eintragung im Baulastenverzeichnis.
Vereinigungsbaulast
Baulastenblatt Nr. 155
▶ siehe Anlage 8.21 – 8.22

Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

2.5 Ortstermin

Mit Schreiben vom 15.01.2024 wurden die Parteien über den Ortstermin informiert.

Das Benachrichtigungsschreiben an die Nachlasspflegerin, per Einschreiben gegen Rückschein, wurde am 17.01.2024 entgegengenommen (siehe Anlage 8.25).

Der Ortstermin fand am 29.01.2024 statt

Teilnehmer: der SV

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

des Wertgutachtens WG24-2562G 22 K 14/23 Amtsgericht Einbeck

2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

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

- Feststellung der Verwalterin/des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

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

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.

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

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

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Augenscheinlich konnten von außen keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.

In den vergangenen Jahren wurden die baurechtswidrigen Zustände seitens der Stadt Einbeck regelmäßig beanstandet (siehe Anlage 8.18 – 8.19).

Der desolate/baufällige Zustand des Gebäudes wird von der Stadt

- -

Einbeck in regelmäßigen Abständen kontrolliert. Ein sofortiges
Einschreiten ist nicht erforderlich (siehe Anlage 8.20).

- Liegt ein Energieausweis vor?

Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt
ist nicht bekannt.

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

- Steht das Objekt unter Denkmalschutz?

Das Objekt steht unter Denkmalschutz (Einzeldenkmal – siehe Anlage 8.23).

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

Mit Schreiben vom 19.01.2024 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) für das Grundstück keine Eintragungen vorzufinden sind.

▶ siehe Anlage 8.24

Baulasten: Eintragung im Baulastenverzeichnis.
Vereinigungsbaulast
Baulastenblatt Nr. 155
▶ siehe Anlage 8.21 – 8.22

Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

2.7 Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

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

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

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

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

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

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

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

Seite 10/27 des Wertgutachtens WG24-2562G 22 K 14/23 Amtsgericht Einbeck

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

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

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

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

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- siehe 2.2
- Grundstücksmarktdaten 2024

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ – BauGB

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

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Ortslage

Ortsbeschreibung: - Wenzen (ca. 660 Einwohner)
- Stadt Einbeck
- Landkreis Northeim
- Bundesland Niedersachsen

Verkehrslage: - Bundesstraße 64
- ca. 11 km nordwestlich von Einbeck

Infrastruktur: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
sind in Wenzen nur in beschränktem
Umfang vorhanden. Weitergehende Ein-
richtungen befinden sich in Einbeck.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften

Lage des Grundstücks: - ca. 200 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- im Zentrum von Wenzen
- Mittelgrundstück
- Grundstücksausrichtung in Nord – Süd Richtung

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

Bebauung:
- Art der baulichen Nutzung: - zweigeschossiges Einfamilienhaus, nicht
unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

- Maß der baulichen Nutzung: nicht vorgegeben

- Nachbarbebauung: - Wohnbebauung
- Kirche

Baugrund: vermutlich normale Gründungsverhältnisse

Grundstücksnutzungen: - geteerte Zufahrt
- Frei-/Gartenfläche

des Wertgutachtens WG24-2562G 22 K 14/23 Amtsgericht Einbeck

Topographische

Grundstückslage: nach Süden leicht abfallendes Grundstück

Zuschnitt: - mehrwinkelig
- Straßenseite ca. 23 m
- Grundstückstiefe ca. 99 m i. M.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse: geregelt

Immissionen: Durch die direkte Lage an der Bundesstraße 64 sind Geräuschbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht auszuschließen.

Altlasten: Mit Schreiben vom 19.01.2024 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind.

► siehe Anlage 8.24

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung

- - Amtsgericht Einbeck
werden ungestörte und kontaminierungsfreie
Bodenverhältnisse ohne Grundwasserein-
flüsse unterstellt.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart: Bundesstraße 64

Straßenbau:

- geteerte Straße
- Straßenbeleuchtung
- beidseitiger Gehweg

Entwicklungszustand: Baureifes Land (§ 3 (4) ImmoWertV)

Anschlüsse Ver- und
Entsorgungssysteme:

Annahme

- Trinkwasser
- Abwasserkanäle
- Elektroenergie
- Telefon

des Wertgutachtens WG24-2562G 22 K 14/23

Abgabenrechtlicher
Zustand: beitragsfrei

3.4 Baurechtliche Ausweisung

Darstellung im F-Plan: Im übergeleiteten Flächennutzungsplan
ist der Lagebereich als Dorfgebiet (MD)
ausgewiesen.
Der südliche Grundstücksbereich liegt im
Außenbereich.

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

3.5 Grundstücksqualität

Das Grundstück liegt im Zentrum von Wenzen, in einem als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bereich. Der südliche Grundstücksbereich liegt im Außenbereich.

Die Zuwegung zu dem Grundstück erfolgt von Norden. Im Nordwesten ist auf dem Grundstück eine geteerte Zufahrt angeordnet. Um die Gebäude befindet sich eine Frei-/Gartenfläche.

Durch die direkte Lage an der Bundesstraße 64 sind Geräuschbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht auszuschließen.

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

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Wenzen nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Einbeck.

4.0 Beschreibung des Bewertungsobjektes

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

4.1 Allgemeines

Art der Gebäude: - zweigeschossiges Einfamilienhaus,
nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

Nutzung: Wohnen

Baujahr: Wohnhaus
Baujahr: vor 1900
fiktives Baujahr: 1965

Wohnhaus

Grundrisse: Angabe nicht möglich

Raumhöhen: Angabe nicht möglich

Belichtung: Angabe nicht möglich

Wohnwert: mittel

Wohn-/Nutzfläche – Wohnhaus:

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

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

Gesamtwohn-/nutzfläche

ca. 280,00 m²

GEG

Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.

4.2 Konstruktion und Ausbau

Bei dem Nebengebäude handelt es sich im Erdgeschoss um einen Massivbau und ab dem Obergeschoss um eine Fachwerkkonstruktion mit Satteldach und Ziegeleindeckung.

Wohnhaus

Rohbau

Gründung:	Steinfundamente
Konstruktion:	Fachwerkkonstruktion, teilweise Massivbau
Außenwände:	Fachwerk, Mauerwerk
Innenwände:	Angabe nicht möglich
Decken:	Angabe nicht möglich
Dach:	Satteldach
Dachaufbauten:	Gauben
Dacheindeckung:	Ziegel
Dachentwässerung:	vorgehängte, halbrunde Rinnen, Fallrohre

Fassade

Sockel: Sandstein

Wandflächen: Fachwerk, Behang, Putz

Ausbau

Wandflächen: Angabe nicht möglich

Fußböden: Angabe nicht möglich

Deckenoberflächen: Angabe nicht möglich

Fenster: - Holzfenster – einfachverglast
- Holzfenster – isolierverglast

Türen: Außen: Holztür mit Glasoberlicht
Innen: Angabe nicht möglich

Treppen: Außen: nicht vorhanden
Innen: Angabe nicht möglich

Besondere Einbauten: Angabe nicht möglich

Gebäudetechnik

Heizung: Angabe nicht möglich

Warmwasser: Angabe nicht möglich

Sanitäranlagen: Angabe nicht möglich

Elektroanlage: Angabe nicht möglich

Besondere Einbauten: Angabe nicht möglich

4.3 Gebäudestandard

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

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

Aufgrund der von außen vorgefundenen Bauausführung liegt das Wohnhaus in der Standardstufe 1 - 2 (siehe Anlage 8.5).

4.4 Schäden und Mängel

Wohnhaus

Die Dachflächen, die Regenentwässerungen, die Traufen, die Ortgänge, die Behangflächen, die Sichtfachwerkflächen, die Sockelflächen, die Fenster, die Schornsteinköpfe, die Gauben und die Eingangstür sind grundlegend zu überarbeiten. In den Außenanlagen lagernder Unrat und ein Pkw sind fachgerecht zu entsorgen. Die Außenanlagen sind verwildert und sind herzurichten.

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

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

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

4.5 Einschätzung des baulichen Zustandes

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

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

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

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

4.6 Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Das Wohnhaus wurde vor 1900 errichtet. In den vergangenen Jahrzehnten/ Jahren wurden augenscheinlich Modernisierungen durchgeführt, die zu einer fiktiven Verjüngung führen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich entsprechend des von außen vorgefundenen Modernisierungsgrades für das Wohnhaus (siehe Anlage 8.4) eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

4.7 Bauliche Außenanlagen

Einfriedungen: nicht vorhanden

Bodenbefestigungen: Asphalt

Anpflanzungen: Büsche, Rasen, Laubbäume

Hausanschlüsse: Annahme
Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telefon

Gemäß Grundstücksmarktdaten 2024 werden für die baulichen Außenanlagen pauschal 4.000,-- € in Ansatz gebracht.

4.8 Baunebenkosten und Umsatzsteuer

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

des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht Einbeck

5.0 Wertermittlung

5.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

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

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

Für das landwirtschaftliche Betriebsgebäude wird ein pauschal geschätzter Zeitwert in Ansatz gebracht.

Die errechneten Werte werden auf volle Zehnerwerte gerundet.

5.2 Bewertung des Grund und Bodens

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

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

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

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts wird mit

26,-- €/m²

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

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

Seite

21/27

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Dorfgebiet
Grundstücksfläche:	800 m ²

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

Bei dem südlichen Grundstücksbereich ist unter tatsächlicher Nutzung in dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis Grünland aufgeführt (siehe Anlage 8.15 – 8.17).

Der Bodenrichtwert für den Bereich der Wertermittlungsobjekte wird mit

<u>0,50 LF</u> F	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung forstwirtschaftliche Fläche ohne Wertanteile für Aufwuchs.
<u>1,30 LF</u> GR 45	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Grünland und einer Grünlandzahl von 45.
<u>3,25 LF</u> A 60 f20000	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Ackerland, einer Ackerzahl von 60 und einer Grundstücksfläche von 2 ha (20.000 m ²).

des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht Einbeck
zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht (siehe Auszug aus der
Bodenrichtwertkarte Landwirtschaft).

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

Seite 22/27 des Wertgutachtens WG24-2562G 22 K 14/23 Amtsgericht Einbeck

Tatsächliche Nutzung: 776 m² Wohnbaufläche (Offen)
 1.231 m² Grünland

 2.007 m²

714 m ² x 26,-- €/m ² x 1,005/1,00	=	20.280,-- €
1.231 m ² x 1,30 €/m ²	=	<u>1.600,-- €</u>
		21.880,-- €
./. Straßenausbaubeiträge		
1.647,86 €	gerundet	./. <u>1.650,-- €</u>
		20.230,-- €

5.3 Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Wohnhaus

Baujahr:	vor 1900
fiktives Baujahr:	1965
Restnutzungsdauer:	11 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre* ²
fiktives Alter des Gebäudes:	59 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2)	477,25 m ²
Normalherstellungskosten 2010* ³ (Anlage 4 ImmoWertV – siehe Anlage 8.3 und 8.5) - Einfamilienhaus, freistehend - Gebäudeart 1.32 - EG, OG, nicht unterkellert, DG (nicht ausgebaut)	632,-- €/m ² BGF
Regionalfaktor:	1,0* ²
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	4.000,-- €
Baupreisindex:	

des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht Einbeck

- 2010	90,10
- 2023 (letzter veröffentlichter Index 11/23)	161,30

- * siehe Ziffer 4.6
- *2 Grundstücksmarktdaten 2024
- *3 einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Herstellungskosten 2010 477,25 m ² Brutto-Grundfläche x 632,-- €/m ² BGF	301.620,-- €
Besonders zu veranschlagende Bauteile: - Gauben	<u>6.000,-- €</u>
	307.620,-- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag 161,30/90,10 x 307.620,-- €	550.710,-- €
Regionalfaktor: 1,0 550.710,-- € x 1,0	550.710,-- €
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.3 und 8.4)	
$\text{AWMF} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$	
Restnutzungsdauer (RND): 11 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre	
$\frac{11 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} = 0,1571$	
550.710,-- € x 0,1571	86.520,-- €
./.. Zur Rundung	<u>./.. 520,-- €</u>
Gebäudesachwert – Wohnhaus zum Bewertungsstichtag 86.000,-- €	

Wertzusammenstellung

Bodenwert	20.230,-- €
Gebäudesachwert – Wohnhaus	86.000,-- €
Bauliche Außenanlagen geschätzter Zeitwert	4.000,-- €
Sonstige Anlagen – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude geschätzter Zeitwert	
	<u>3.000,-- €</u>

Vorläufiger Sachwert zum Bewertungsstichtag **113.230,-- €**

5.4 Marktanpassung

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

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

Wenzen liegt im Landkreis Northeim in der Lageklasse NOM 03. Der Sachwertfaktor liegt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 113.230,-- € bei 1,06.

$$113.230,-- \text{ €} \times 1,06 = 120.020,-- \text{ €}$$

$$./.\text{ Zur Rundung} = \underline{\underline{20,-- \text{ €}}}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **120.000,-- €**

Hinweis: Die Abweichung des Bewertungsobjekts von herkömmlichen Einfamilienhausgrundstücken (Übergröße landwirtschaftliches Betriebsgebäude) ist als besonderes

des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht Einbeck
objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form eines Abschlages
zu berücksichtigen.

Seite _____ 26/27

6.0 Verkehrswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beläuft sich auf 120.000,-- €. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind Bauschäden und Baumängel sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	120.000,-- €
./.. 10 % Abschlag (Übergröße Landwirtschaftliches Betriebsgebäude) und zur Rundung	12.000,-- €
./.. Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung (siehe Anlage 8.6 – 8.7)	<u>60.000,-- €</u>
	48.000,-- €

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	48.000,-- €
./.. rd. 30 % Sicherheitsabschlag und zur Rundung	<u>14.000,-- €</u>
	34.000,-- €

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjekts in der Höhe des marktangepassten Sachwertes, abzüglich

des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht Einbeck
der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und abzüglich
Sicherheitsabschlag, auf

34.000,-- €

zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 29.01.2024.

Dassel, den 09.04.2024

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

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

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

7.0 Literaturverzeichnis

- /1/ Der Bausachverständige – Zeitschrift für Bauschäden, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit, Reguvis
- /2/ GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag
- /3/ Informationsdienst für Sachverständige – Der Immobilienbewerter, Reguvis
- /4/ Bobka
Spezialimmobilien von A bis Z, Reguvis, 4. Auflage 2023
- /5/ Fischer/Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis, 1. Auflage 2019
- /6/ Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis, 9. Auflage 2022
- /7/ Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis, 10. Auflage 2023
- /8/ Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- /9/ Metzger
Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, Haufe, 7. Auflage 2020
- /10/ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Auflage 2020
- /11/ Sommer/Kröll
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Wolters Kluwer, 6. Auflage 2022

/12/ Statistisches Bundesamt
Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude,
November 2023, destatis.de, 01.2024

Dipl.-

des Wertgutachtens WG24-2562G

Verwendete Abkürzungen

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

ANLAGE 8.2 des Wertgutachtens

WF
WO
WRND

- 22 K 14/23 - Amtsgericht Einbeck

Windfang
Wohnung
wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
WG24-2562G

DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1
(Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) – ImmoWertV)

Brutto-Grundfläche (BGF) (Überschlägige Ermittlung)

Wohnhaus - Gebäudeart 1.32 EG, OG, nicht unterkellert, DG (nicht ausgebaut)

EG	BGFa)	14,50 x 11,50	=	166,75 m ²
OG	BGFa)	13,50 x 11,50	=	155,25 m ²
DG	BGFa)	13,50 x 11,50	=	<u>155,25 m²</u>
				477,25 m²

Wohn-/Nutzfläche – Wohnhaus

(Überschlägige Ermittlung)

1 m² WF/NF (DIN 283/II BV) erfordert im Mittel 1,15 m² BGF

EG = 166,75 m²

OG = 155,25 m²

322,00 m² BGF / 1,15

ca. 280,00 m²

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

Sachwertverfahren

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

Herstellungskosten

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

Bestimmung der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4, zu § 12 Absatz 5 Satz 3, ImmoWertV), Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Sie sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
WG24-2562G

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,25
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,25
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		1

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

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

Baujahr	vor 1900
Gebäudealter	> 70 Jahre
Modernisierungsgrad	1 Punkt

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

$$\text{RND} = 1,2500 \times \frac{70^2}{70} - 2,6250 \times 70 + 1,5250 \times 70 = 10,50 \text{ Jahre}$$

gerundet = 11 Jahre

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
 Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
 WG24-2562G

Standardeinstufung

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

Wohnhaus

Gebäudeart: 1.32 Einfamilienhaus, freistehend

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert,
Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1					23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster	0,8	0,2				11
Innenwände und -türen	1					11
Deckenkonstruktion und Treppen	1					11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen	1					9
Heizung	1					9
Sonstige technische Ausstattung	1					6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.32	620 €/m ² BGF	690 €/m ² BGF	790 €/m ² BGF	955 €/m ² BGF	1.190 €/m ² BGF	
-------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	--

ANLAGE 8.7 des Wertgutachtens

- 22 K 14/23 - Amtsgericht Einbeck

Außenwände	1 x 23 % x 620 €/m ² BGF	143 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 620 €/m ² BGF = 47 €/m ² BGF 0,5 x 15 % x 690 €/m ² BGF = 52 €/m ² BGF	99 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,8 x 11 % x 620 €/m ² BGF = 55 €/m ² BGF 0,2 x 11 % x 690 €/m ² BGF = 15 €/m ² BGF	70 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 620 €/m ² BGF	68 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 620 €/m ² BGF	68 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 690 €/m ² BGF	35 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 620 €/m ² BGF	56 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 620 €/m ² BGF	56 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 620 €/m ² BGF	37 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	632 €/m ² BGF

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

Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung

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

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

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

Die Kostenschätzung erfolgt Gewerke-/Bauteil-/Bereichsweise.

Wohnhaus

Außenbereiche:

Dachflächen, Regenentwässerungen, Traufen, Ortgänge, Behangflächen, Sichtfachwerkflächen, Sockelflächen, Fenster, Schornsteinköpfe, Gauben und Eingangstür grundlegend überarbeiten; In den Außenanlagen lagernden Unrat und Pkw fachgerecht entsorgen; Verwilderte Außenanlagen herrichten

geschätzt rd. 60.000,-- €

Werteinfluss

Marktkorrekturfaktor = 1,00

Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung
bzw. Instandhaltung 60.000,-- € x 1,00 60.000,-- €

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

Hinweis:

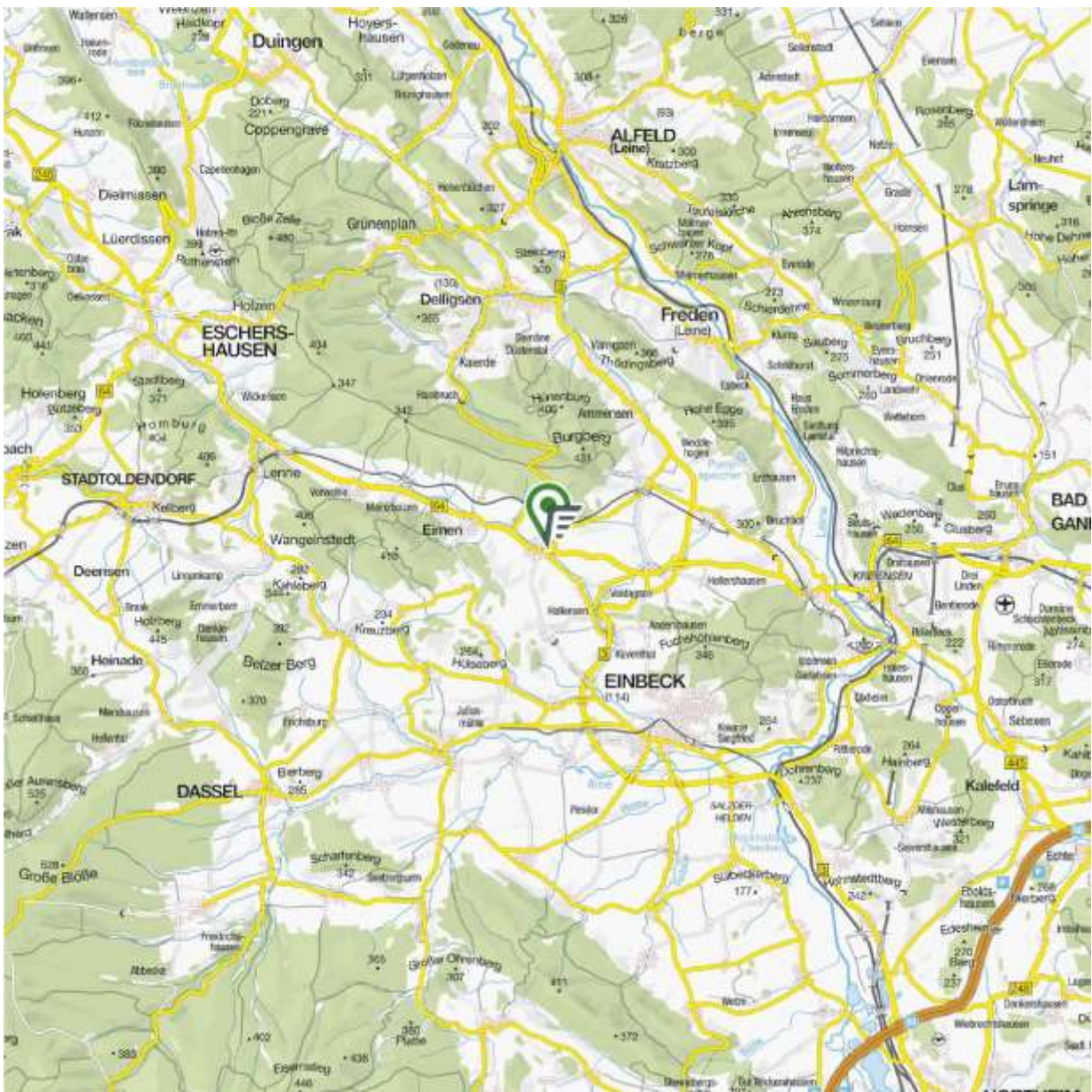
Die Auflistung der stichprobenartig festgestellten Schäden und Mängel ist keine Zusicherung über die Eigenschaften des Objektes. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Auflistung wird nicht gegeben.

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

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

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

37574 Einbeck-Wenzen, An der Kirche 12

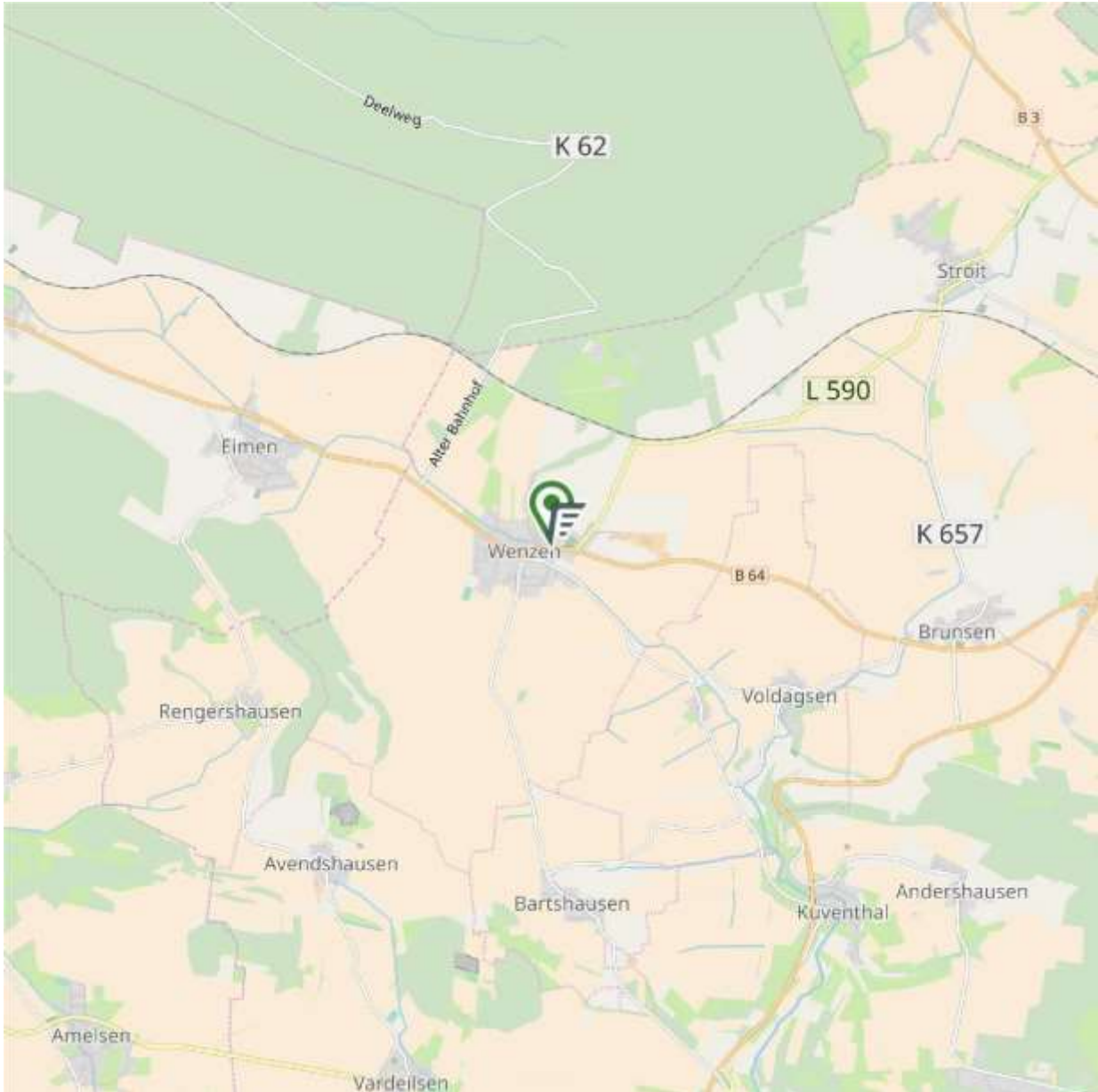


ANLAGE 8.11 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 -

Übersichtskarte

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

37574 Einbeck-Wenzen, An der Kirche 12



Regionalkarte

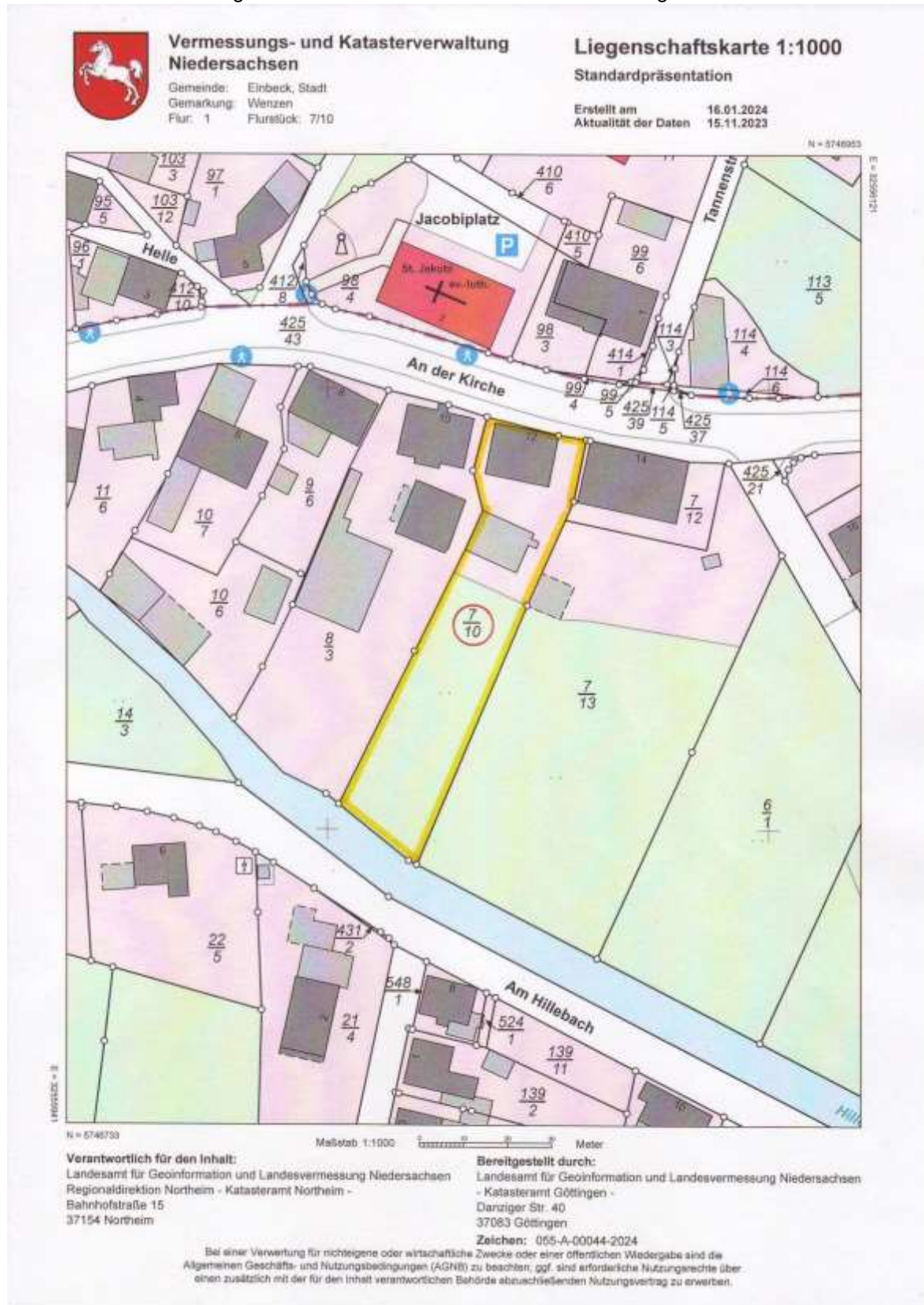
Datenquelle: 1:50.000 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

ANLAGE 8.13 des Wertgutachtens

-

- Amtsgericht Einbeck

WG24-2562G





Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 09.04.2024)

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

Adresse: An der Kirche 12, 37574 Einbeck - Wenzeln
Gemarkung: 6028 (Wenzeln), Flur: 1, Flurstück: 7/10





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05903181

Bodenrichtwert: 26 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: 800 m²

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



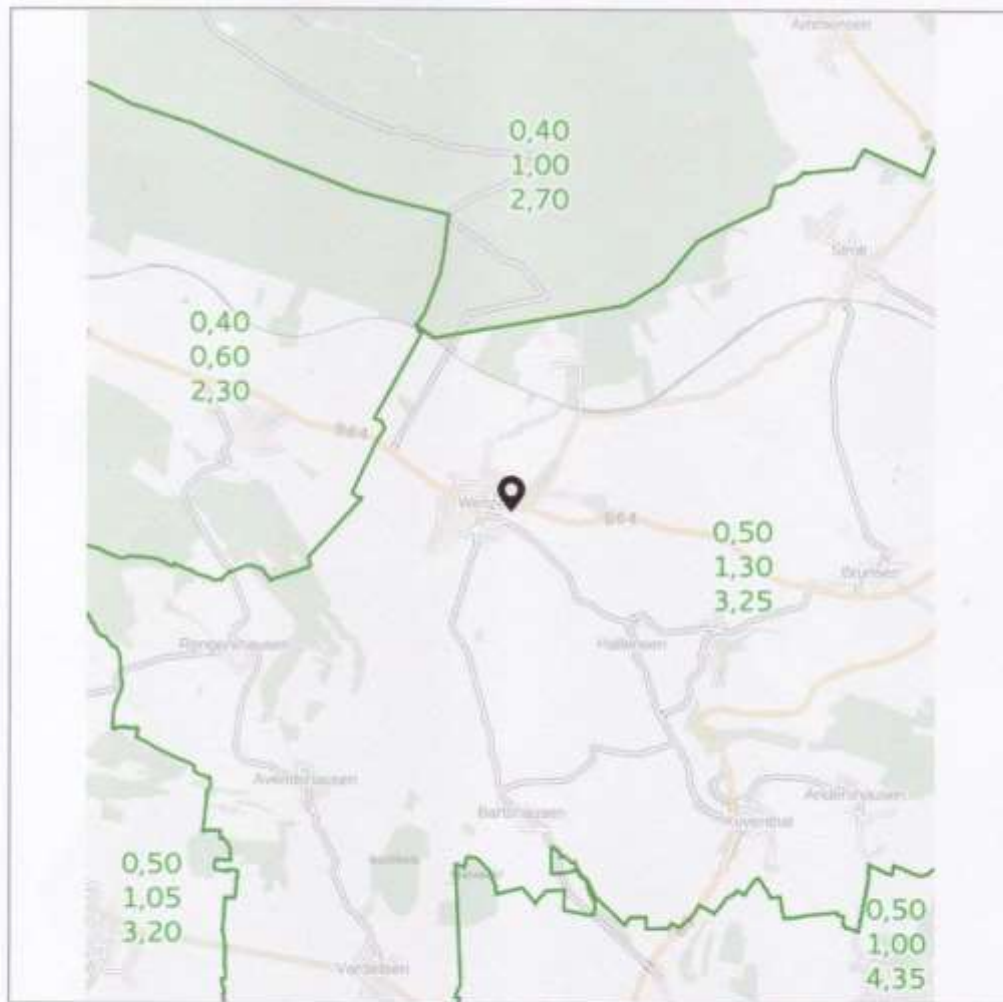
<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.86997&lng=9.81405&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01>



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 09.04.2024)

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

Adresse: An der Kirche 12, 37574 Einbeck - Wenzeln
Gemarkung: 6028 (Wenzeln), Flur: 1, Flurstück: 7/10





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05907507
Bodenrichtwert: 0,50 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Bodenrichtwertzone: 05909152
Bodenrichtwert: 1,30 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Grünland
Grünlandzahl: 45
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0590102_grzahl.pdf
Veröffentlicht am: 01.03.2024


Bodenrichtwertzone: 05908152
Bodenrichtwert: 3,25 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Acker
Ackerzahl: 60
Grundstücksfläche: 20.000 m²
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0590100_acza.pdf
Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.86997&lng=9.81405&zoom=12.00&teilmarkt=Land-+und+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2024-01-01>

ANLAGE 8.21 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht Einbeck

	Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen	Flurstücks- und Eigentumsnachweis
		Standardpräsentation mit Bodenschätzung
		Erstellt am: 16.01.2024 Aktualität der Daten: 15.11.2023
<hr/>		
Flurstück 7/10, Flur 1, Gemarkung Wenzen		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Einbeck, Stadt Landkreis Northeim	
Finanzamt:	Goslar-Bad Gandersheim	
Lage:	An der Kirche 12	
Fläche:	2 007 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	776 m ² Wohnbaufläche (Offen) 1 231 m ² Grünland	
Bodenschätzung:	1 231 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart L0ß (L0), Bodenzahl 75, Ackerzahl 75 Ertragsmesszahl 923 Gesamtertragsmesszahl 923	
Hinweise zum Flurstück:	Baulast Ausführende Stelle: Stadt Einbeck Bauaufsicht Nummer 00155	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht Einbeck Grundbuchbezirk Wenzen Grundbuchblatt 321 Laufende Nummer 0002	
<hr/>		
Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim - Bahnhofstraße 15 37154 Northeim		Bereitgestellt durch: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Göttingen - Danziger Str. 40 37083 Göttingen
		Zeichen: 055-A-00044-2024
<small>Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.</small>		

ANLAGE 8.23 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht Einbeck

Flurstück 7/10 Flur 1 Gemarkung Wenzen	Flurstücks- und Eigentumsnachweis Standardpräsentation mit Bodenschätzung
---	--

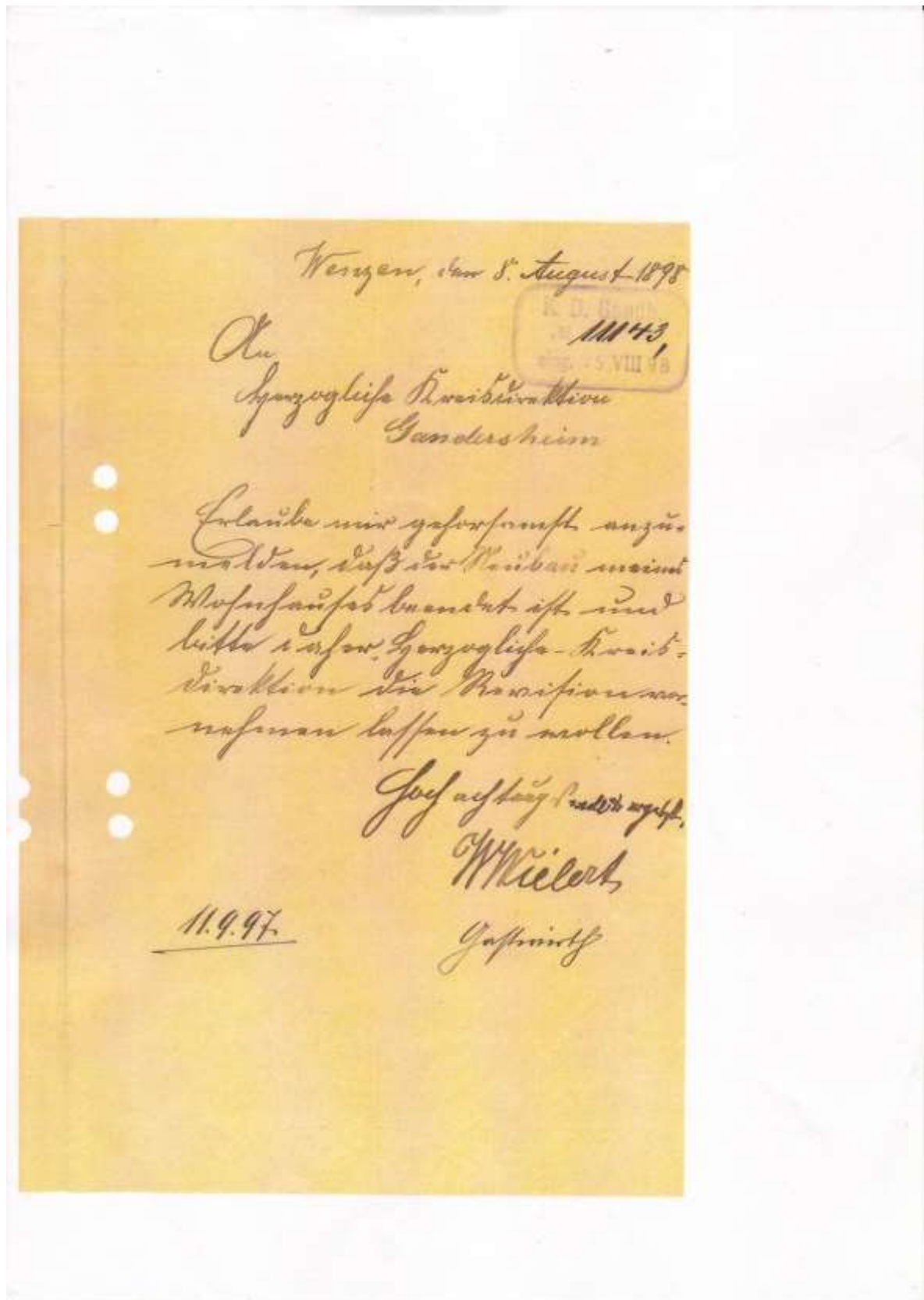
Eigentümer:	1	<div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 40px; margin-left: 20px;"></div>
-------------	---	---

Seite 2 von 2

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

Zeichen: 055-A-00044-2024

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



			Vfg
			<input type="text"/>
		210	210
1.	<input type="text"/>		
2.	<input type="text"/>		
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
---		IV.4 - BA 7222	06.07.2006

Baurechtswidrige Zustände auf Ihrem Grundstück in Einbeck - Wenzeln, An der Kirche 12, Flur 1, Flurstück 7/10

Sehr geehrter

wie wir anlässlich einer Inaugenscheinnahme vor Ort am 27.06.2006 feststellen mussten, ist an dem auf Ihrem o. g. Grundstück gelegenen Wohngebäude der Ziegelbehang sowohl auf der östlichen wie westlichen Giebelseite und darüber hinaus die Dacheindeckung an der Giebelkante vom vorderen Wohngebäude und rückwärtigen Scheunengebäude nicht ausreichend befestigt bzw. gesichert!

Bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), zu denen die besagten Gebäude unstrittig gehören, müssen gemäß § 1 Abs. 1 NBauO so beschaffen sein, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen nach § 1 Abs. 5 S. 2 NBauO so instand zu halten, dass diese Anforderungen gewahrt bleiben.

Dazu kommt noch, dass Baugrundstücke gemäß § 15 NBauO entlang den öffentlichen Verkehrsflächen eingefriedet sein müssen, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen zu verhüten.

Da die oben dargestellten Gefährdungsbereiche jedoch - auch mangels einer Einfriedung des Grundstücks - problemlos betreten werden können, besteht hier eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit.

Damit liegt ein Verstoß gegen öffentliches Baurecht im Sinne des § 89 Abs. 1 NBauO vor, für den sich Sie als Eigentümer des Grundstücks gemäß § 61 NBauO verantwortlich zeichnen.

- 2 -

Seite 2 des Schreibens der Stadt Einbeck vom 06.07.2006

Wir beabsichtigen daher, Sie bauordnungsbehördlich -und damit gebührenpflichtig- aufzufordern, zur Beseitigung der baurechtswidrigen Zustände:

- am vorderen Wohngebäude den Ziegelbehang an der östlichen und westlichen Giebelseite sowie die Dacheindeckung an der westlichen Giebelkante auf deren Befestigung zu überprüfen und instand zu setzen bzw. die losen Ziegel ausreichend zu befestigen,
- am rückwärtigen Scheunengebäude die Dacheindeckung insbesondere an der westlichen Giebelkante vollständig auf deren Befestigung zu überprüfen und instand zu setzen bzw. die losen Ziegel ausreichend zu befestigen,
- das Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden.

Ihnen wird hiermit die Gelegenheit gegeben, sich **bis zum 24.07.2006** zur Sache zu äußern.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

Im Auftrage:



3, Wvl. 26.07.2006

Sachgebiet III.2 – Baufachliche Dienste und Bauaufsicht

Vermerk

Baufälliges Gebäude

Einbeck, An der Kirche 12, Gemarkung Wenzen, Flur 1, Flurstück 7/10

Federführende Bearbeitung: III.2

Aktenzeichen: BIB-001/2017-KM

Bei einem Ortstermin am 12.08.2019 wurde von der Unterzeichnenden festgestellt, dass sich das Gebäude in einem desolaten Zustand befinde und der baufällige Zustand seit der letzten Besichtigung unverändert sei. Dennoch ist kein sofortiges Einschreiten erforderlich.

Das Gebäude wird seitens der Bauaufsichtsbehörde in regelmäßigen Abständen kontrolliert.

Baulastenverzeichnis von EINBECK

Bauaufsichtsbehörde: STADT EINBECK

Ortsteil: Wenzen

Baulastenblatt Nr.: 155 Seite: 1

Grundstück: Wenzen Nr. 44 *Objekt: von der Bände 12 u. 14*

Katasterbezeichnung: Gemarkung: Wenzen

Flur: 1 Flurstück: 7/9

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Namens der Vollmachtgeber, Landwirt [redacted] OT Wenzen Nr. 44 und [redacted], [redacted], erklärt die Rechtsanwaltsgehilfin [redacted], auch für die Rechtsnachfolger, daß die durch die beantragte Teilung zu bildenden Teilgrundstücke des Flurstücks 7/9 der Flur 1 von Wenzen auch nach der Teilung ein Baugrundstück bilden sollen.</p> <p>Alle baulichen Anlagen auf den beiden Teilstücken müssen das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die genannten, zu bildenden Teilflächen ein Baugrundstück.</p>	<p style="text-align: center;">3</p> <p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 01.08.1983 Einbeck, 25.10.1983</p> <p style="text-align: right;"><i>Apel</i></p>

ANLAGE 8.31 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht Einbeck

Stand 03.05.2011		Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG		Seite 1 von 2
Vollständige Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen				
Einbeck, Stadt - Wenzen				
Am Hillebach 2		Wohn-/Wirtschaftsgebäude, ehem.		Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
Objektnummer: 155004.00076		Strassenbildprägender 2-geschossiger Fachwerkbau, Satteldach mit		
Flurstück: 036028-001-00023/003		Hohlpfanneneindeckung, OG vorkragend, quer erschlossenen Norden, erbaut Ende 18. Jh.		
		Bedeutung: Historisch, Städtebaulich		
		wesentliche Begründung: 1.05 geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für Bau- und Kunstgeschichte		
An der Kirche 7		Kirche (Ev.-Luth. St. Jakobs Kirche)		Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
Objektnummer: 155004.00070/001		mit Kirchturm, Altarwand		in Gruppe baulicher Anlagen: 155004Gr0006
Flurstück: 036028-002-00098/004		rechteckiger, fachgedeckter Saalbau, verputzt, Eckquaderung, Sockel und rundbogig geschlossene Öffnungen in Sandstein, dat. in Scheitelstein "1803" sowie Wenerfahse "1804", Emporenanlage erhalten, achteckiger Turmaufsatz in Fachwerk, Vollwalm.		
		Bedeutung: Historisch, Kunsthistorisch, Städtebaulich		
		wesentliche Begründung: 1.05 geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für Bau- und Kunstgeschichte		
An der Kirche 7		Kriegerdenkmal (Erster und Zweiter Weltkrieg)		Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG
Objektnummer: 155004.00071		aus Sandstein für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges, erweitert nach 1945, Standort westlich der Kirche auf dem Kirchhof.		in Gruppe baulicher Anlagen: 155004Gr0006
Flurstück: 036028-002-00098/004		Bedeutung: Historisch, Städtebaulich		
		wesentliche Begründung: 1.01 geschichtliche Bedeutung im Rahmen von Ortsgeschichte		
An der Kirche 12		Wohnhaus		Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
Objektnummer: 155004.02384		2-geschossiger Fachwerkbau des späten 18. Jhs., OG leicht vorkragend, Fußböden/Balkenköpfe mit durchlaufendem Hohlkehlenprofil, historischer Bestand an Türen und Fenstern aus der Mitte des 19. Jhs., Rückseite in Teilen massiv erneuert.		
Flurstück: 036028-001-00007/010		Bedeutung: Historisch, Städtebaulich		
		wesentliche Begründung: 1.05 geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für Bau- und Kunstgeschichte		
Hierbrink 4		Wohnhaus (Hofanlage Hierbrink 4)		Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG
Objektnummer: 155004.02348		2-gesch. Fachwerkbau ohne Vorkragung, erbaut Mitte 19. Jh.		in Gruppe baulicher Anlagen: 155004Gr0112
Flurstück: 036028-602-00104/000		Sandsteineindeckung.		
		Bedeutung: Städtebaulich		
		wesentliche Begründung: 4.1		
Hierbrink 4		Scheune (Hofanlage Hierbrink 4)		Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG
Objektnummer: 155004.02349		Längsdurchfahrtscheune, giebelständig im rechten Winkel an Wohnhaus nach Osten angebaut, 13 Gebinde langer Fachwerkbau, giebelständig mit Sandsteinbetung im Giebelbereich nach Süden Dach mit Sandstein eingedeckt.		in Gruppe baulicher Anlagen: 155004Gr0112
Flurstück: 036028-002-00104/000		Bedeutung: Städtebaulich		
		wesentliche Begründung: 4.6		
Hierbrink 7		Wohn-/Wirtschaftsgebäude, ehem.		Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
Objektnummer: 155004.02347		2-gesch. Fachwerkbau, im Kern 18. Jh., OG vorkragend, mehrfach nach Westen u. Osten erweitert in Fachwerk u. Firstverlängerung, in O u. W Wohnteil, dazwischen Torfahrt mit Stallscheune		
Flurstück: 036028-002-00108/009		Bedeutung: Historisch, Städtebaulich		
		wesentliche Begründung: 1.06 geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes durch beispielhafte Ausprägung eines Stils und / oder Gebäudetypus		

Die Landrätin

Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim

**LANDKREIS
NORTHEIM**

E-Mail
Firma
Thomas Ehling
Dipl. Ing. Architekt
Herrn Thomas Ehling
Neustettiner Straße 3
37586 Dassel

Fachbereich 44
Regionalplanung und Umweltschutz
Medenheimer Straße 6/8, 37154 Northeim
Herr Pulvermüller
Zimmer 137/Anbau
Telefon 05551 708-184, Zentrale 708-0
Telefax 05551 708-154
E-Mail APulvermuller@landkreis-northeim.de
Internet www.landkreis-northeim.de

Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
15.01.2024

Mein Zeichen
44-AB-238/24

Datum
19.01.2024

Auskunft gemäß § 3 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster

Sehr geehrter Herr Ehling,

für die Liegenschaft Einbeck, An der Kirche 12

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wenzen	1	7/10

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



Die Auskunft ist kostenpflichtig. Bitte überweisen Sie den Betrag in Höhe von **36,50 €** unter Angabe des Verwendungszwecks

FAD 1022706, Az. 44-AB-238/24


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

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

Konten der Kreiskasse Northeim
Kreis-Sparkasse Northeim – IBAN: DE65 2625 0001 0000 0238 46
Sparkasse Einbeck – IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28
NordLB – IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 65

Rückschein National RT 64 844 117 5DE **Deutsche Post** 

Die Sendung wurde am 17.01.2024 zugestellt.	Eine digitale Version Ihres Rückscheins finden Sie unter deutschepost.de/briefstatus oder scannen Sie den QR-Code. 
---	---


Empfangsbestätigung


Der Auslieferungsbeleg ist systemisch mit der Sendungsnummer des Einschreibens Rückscheins verknüpft.

PLZ: 32883
ZBz: 74

Empfangsberechtigter: Empf EmpfBlw And. Empfänger

Empfangsbestätigung: Ich bestätige, die o.g. Sendung am heutigen Tag erhalten zu haben.



Datum u. Unterschrift Empfangsberechtigter: 17.01.2024 


Name u. Vorname in Großbuchstaben: 

Empfänger der Sendung

2562
Thomas Ehling
Dipl.-Ing. Architekt
Neustettiner Str. 3
37586 Dassel
Tel.: 05564 - 91 97 97
Fax: 05564 - 91 97 98

Rückschein
Avis de réception

EINSCHREIBEN
RÜCKSCHEIN  Deutsche Post 
FI 16.01.24 8/2
R 
RT 64 844 117 5DE 112



Rücksendung: Klausur 1 - 4023 - 401b - 014 - 01201655461
Formular RS-1, Version 1.0

Seite 1 von 1

Bilddokumentation 9.1 des Wertgutachtens WG24-2562G 22 K 14/23 Amtsgericht Einbeck



Bild 1: Nordwestansicht

Bilddokumentation 9.2 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht
Einbeck



Bild 2: Nordansicht



Bild 3: Nordostansicht



Bild 4: Ostansicht

Bilddokumentation 9.4 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht
Einbeck



Bild 5: Südostansicht

Bilddokumentation 9.5 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht
Einbeck



Bild 6: Südwestansicht

Bilddokumentation 9.6 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht
Einbeck



Bild 7: Landwirtschaftliches Betriebsgebäude - Nordostansicht

Bilddokumentation 9.7 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht
Einbeck



Bild 8: Landwirtschaftliches Betriebsgebäude - Südansicht

Bilddokumentation 9.8 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht
Einbeck



Bild 9: Landwirtschaftliches Betriebsgebäude - Nordwestansicht

Bilddokumentation 9.9 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht
Einbeck



Bild 10: Südlicher Grundstücksbereich

Bilddokumentation 9.10 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht
Einbeck



Bild 11: Mangelhafte Eindeckung



Bild 12: Mangelhafter Ortgang



Bild 13: Mangelhafter Behang

Bilddokumentation 9.13 des Wertgutachtens WG24-2562G - 22 K 14/23 - Amtsgericht
Einbeck



Bild 14: Mangelhafte Eindeckung