

GUTACHTEN

Verkehrswert / Marktwert

des mit einem **Ein- bis Zweifamilienhaus** bebauten Grundstücks

Grasweg 9, in 37574 Einbeck, Naensen



zum **Wertermittlungsstichtag 25.04.2024**

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 104.000 €

erstellt durch:

Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

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

erstellt am: 27. November 2024

Ausfertigung: **PDF**

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	6
3 Grundlagen der Wertermittlung	6
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	6
3.2 Bebauung und Grundlagen	7
3.3 Vom Amtsgericht geforderte Angaben	7
3.4 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	8
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	8
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	8
4.2 Baulasten	9
4.3 Altlasten.....	9
4.4 Erschließungszustand	10
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	10
5 Lagebeschreibung	10
5.1 Makrolage.....	10
5.2 Demografie	11
5.3 Mikrolage.....	11
5.4 Straßenbeschreibung	12
5.5 Verkehrsanbindungen	12
5.6 Lagequalität.....	12
6 Grundstücksbeschreibung	13
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	13
6.2 Baugrundbeschaffenheit	13
6.3 Erschließung / Medien	14
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	14
7.1 Denkmalschutz.....	14
7.2 Städtebauliche Ausweisung	14
7.3 Bebauungsplan	14
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	14
8 Gebäudebeschreibung	14
8.1 Art der Bebauung, Flächen	17
8.2 Rohbau und Ausbau	17
8.3 Außenanlagen	18
8.4 Energieausweis	19
8.5 Wirtschaftliche Beurteilung.....	19
8.6 Baumängel und Bauschäden	19
8.7 Restnutzungsdauer	20
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	21
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	21
9.2 Wertermittlungsverfahren	21
9.3 Begründung des Verfahrensansatzes.....	21
10 Bodenwertermittlung.....	22
10.1 Grundlagen.....	22
10.2 Bodenrichtwert	22
10.3 Bodenwertentwicklung	23
10.4 Anpassungen des Bodenwertes	23
10.5 Bodenwert des Grundstückes	24

11	Sachwertermittlung	24
11.1	Grundlagen.....	24
11.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen	24
11.3	Vorläufiger Sachwert.....	27
11.4	Sachwert	27
12	Vergleichswertermittlung	27
12.1	Daten aus Kaufpreissammlung	28
12.2	Vorläufiger Vergleichswert	30
12.3	Vergleichswert.....	30
	Erläuterungen für den Marktwert (Vergleichswert.....	30
13	Verkehrswert	31
13.1	Ableitung des Verkehrswertes	31
13.2	Verkehrswert	31
	Literaturverzeichnis	32
14	Anlagenverzeichnis	33

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse**Grundbuchübersicht**

	Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von			Ein Eigentümer 18.07.2024 Einbeck Naensen
	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	2	2	66/3	674,00 m²
		Hauptfläche: m² x €/m²	rentierl. Anteil: +	Bodenwert:
Flurstück 66/3		674 26,00	Ja	17.524 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten			674,00 m² 674,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus unterkellert	1906	70 Jahre	13 Jahre	496,00 m² BGF
Wohnhaus über der Garage	1906	70 Jahre	13 Jahre	130,00 m² BGF
Wirtschaftsgebäude	1930	40 Jahre	8 Jahre	225,00 m² BGF

Verfahrenswerte

	Bodenwert	17.524 €
	Sachwert	104.264 €
	Vergleichswert	111.361 €

**Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB****Ableitung vom Sachwert****104.000 €**

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Hullerstr. 1 37574 Einbeck
Auftragsdatum Geschäftsnummer	Beschluss vom 08.11.2021 und Schreiben vom 01.03.2024 22 K 15/21
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Ein Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich diese Wert-ermittlung bezieht, wurde durch den Auftraggeber nicht benannt. Stichtag ist daher der Tag des Ortstermins, der

25. April 2024

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

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

3 Grundlagen der Wertermittlung

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag:	25.04.2024
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung

Datum:

- 25. April 2024

Uhrzeit:

- 10.00 Uhr – 10.30 Uhr

Anwesende:

- Herr Michael Bretschneider Sachverständiger

Von den Beteiligten war niemand anwesend. Eine Einladung zu dem Ortstermin ist rechtzeitig erfolgt.

Das Grundstück und das Gebäude konnten nur von außen (von der Erschließungsstraße) in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen werden.

Die Besichtigung bezieht sich nur auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können somit nicht ausgeschlossen werden.

Objektunterlagen standen am Ortstermin nicht zur Verfügung.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus, mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss sowie einem rückwärtig angebauten, zweigeschossigen Wirtschaftsgebäude (ehem. Stall) bebaut.

Der am Ortstermin (Stichtag) vorgefundene Zustand des Bewertungsobjektes ist, soweit einsehbar, in der dem Gutachten als Anlage beigefügten Fotodokumentation ersichtlich.

Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag, 01.01.2024
- Auszug aus dem Grundbuch von Naensen, Ausdruck vom 18.07.2024
- Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 15.11.2021
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Landkreis Northeim, vom 07.12.2021
- Auskunft Altlasten, Landkreis Northeim, vom 19.11.2021
- Auskunft B-Plan und F-Plan, Stadt Einbeck, vom 28.05.2024
- Auskunft Denkmalschutz, Stadt Einbeck, vom 15.11.2021
- Unterlagen Bauakteneinsicht, Stadt Einbeck, 16.07.2024
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“
- Eigene örtliche Feststellung im Rahmen der Ortsbesichtigung, 25.04.2024
- Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung, 25.04.2024
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Grundstücksmarkdaten 2024 GAG Niedersachsen - online

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

3.3 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

• Welche Mieter und Pächter sind vorhanden	Nicht vermietet, Eigentüternutzung
• Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz	Kein Wohnungseigentum
• Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)	Annahme: nein
• Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)	Annahme: nein
• Besteht Verdacht auf Hausschwamm	Keine Innenbesichtigung, eine verbindliche Aussage kann nicht getroffen werden
• Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es sind keine bekannt geworden
• Liegt ein Energiepass vor	Nein
• Besteht Denkmalschutz	Nein
• Sind Altlasten bekannt	Nein

3.4 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile.

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

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

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

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 18.07.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	561	2	Naensen	2	66/3	674,00

Gesamtfläche 674,00 m²
davon zu bewerten: 674,00 m²

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

Ein Eigentümer

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
561	1	2	66/3	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden		

Zweite Abteilung

Keine wertrelevanten Eintragungen

Hinweis zu Abt. II:

Im vorliegenden Fall sind keine Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen

Dritte Abteilung

Eintragungen vorhanden

Hinweis zu Abt. III:

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

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

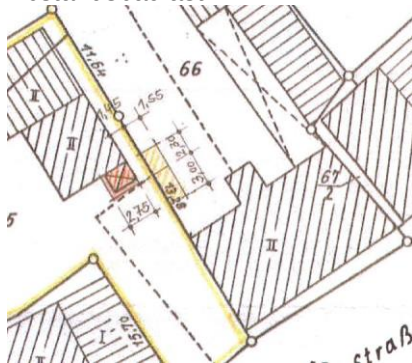
Baulasten liegen vor

Baulastenauskunft vom:

07.12.2021

Es bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Landkreises Northeim.

Abstandsbaulast



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

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

4.3 Altlasten

Keine Eintragungen im Altlastenkataster Landkreis Northeim.

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

4.4 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabensituation: abgabenbeitragsfrei

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird hier davon ausgegangen, dass das Grundstück als erschließungs-/ kostenbeitragsfrei und abgabenfrei angenommen werden kann.

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

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

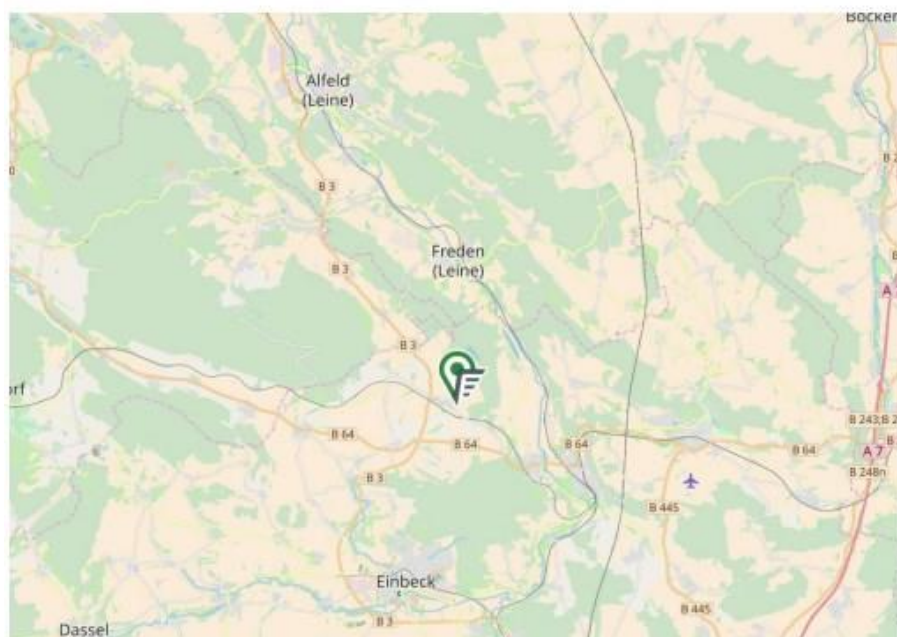
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

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

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Gandersheim Ost/Braunschweiger Straße (10,2 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Freden (Leine) (5,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hildesheim (31,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (66,1 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (56,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Einbeck, Stadt (6,1 km)





Landkreis
Ort / Gemeinde
Verwaltung
Lage

Northeim
Einbeck – OT Naensen
Stadt Einbeck

Der Ort Naensen liegt im Süden des Bundeslandes Niedersachsen im Leinebergland zwischen den Höhenzügen von Selter, Hube und Hils, direkt an der B 3 und gehört zum im Landkreis Northeim. Naensen liegt nördlich der Stadt Einbeck und ist einer von 46 Stadtteilen.

5.2 Demografie

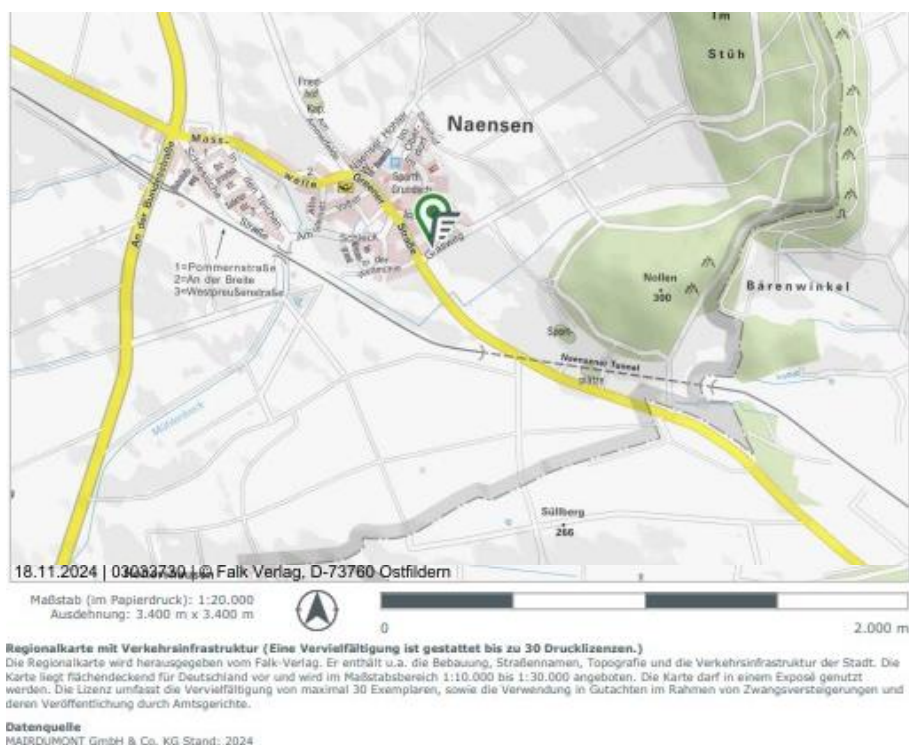
Bevölkerungsentwicklung Einbeck (im Landkreis Northeim)

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

Aus „Wegweiser Kommune online“

Einwohner Naensen: 599 (Stand: Januar 2024, Quelle Stadt Einbeck)

5.3 Mikrolage



Das Bewertungsobjekt befindet sich in Naensen, einem Dorf mit ca. 600 Einwohnern, nördlich der Stadt Einbeck. Über die nahe gelegene B 3 und B 64 ist man gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in rund 220 m Luftlinie Entfernung.

Das Bewertungsobjekt befindet sich Südlichen Ortsrand, gegenüber von Kleingärten und Feldern.

5.4 Straßenbeschreibung

Der „Grasweg“ ist eine voll ausgebaute Anliegerstraße. Die Straßenoberfläche ist asphaltiert, Oberfläche schadhaft. Am Grundstück verläuft ein asphaltierter Gehweg.

5.5 Verkehrsanbindungen

Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Einbeck, ca. 6 km
- Northeim, ca. 20 km
- Göttingen, ca. 38 km
- Hannover, ca. 56 km

Autobahnen

- A 7, Anschlussstellen Seesen / Northeim

Bundesstraßen

- B 3, B 64

Busse & Bahnen (Luftlinie)

- Buslinie 254
- Bahnhof Kreiensen
- ICE-Bahnhof Göttingen

Flughafen (Luftlinie)

- Internationaler Flughafen Hannover, ca. 66 km

5.6 Lagequalität

Wirtschaft

Naensen:

- Handwerk und Gewerbe
- Dienstleistung
- ländliche Struktur

Versorgung

- Kindergarten in Greene, ca. 4 km
- Grundschule in Greene, ca. 4 km
- Haupt- und Realschule in Green, ca. 4 km
- Weiteren Schulformen in Einbeck, ca. 6,5 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in Kreiensen/Greene
- Geschäfte des mittel- und längerfristigen Bedarfs in Einbeck

Grenzsituation

Zweiseitige Grenzbebauung des Haupt- und Nebengebäudes.

Erreichbarkeit

Direkt von der Erschließungsstraße

Umgebungsbebauung

Wohnhäuser, Resthofstellen, landwirtschaftliche Anwesen, dörfliche Struktur

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



Gestalt und Form:	unregelmäßig
topografische Grundstückslage:	im Wesentlichen in sich eben, schwaches Gefälle in Ost-West Ausdehnung
Höhenlage zur Straße:	niveaugleich, Grundstück folgt dem Straßengefälle
Straßenlänge:	ca. 18 m
Grundstückstiefe:	ca. 36 m (im Mittel)

6.2 Baugrundbeschaffenheit

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

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

6.3 Erschließung / Medien

Anschlüsse, Versorgung:

- Schmutz- und Regenwasseranschluss
- Frischwasseranschluss
- Stromanschluss

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Im Denkmaltatlas Niedersachsen befinden sich keine Eintragungen

7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: MD - Dorfgebiet

7.3 Bebauungsplan

Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

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

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

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

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

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

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

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

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

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

8 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Beschreibung von Gebäude und Außenanlage sind die Feststellungen im Rahmen der Ortbesichtigung und o.a. aufgeführten Unterlagen. Die Besichtigung und Untersuchung wurde visuell und

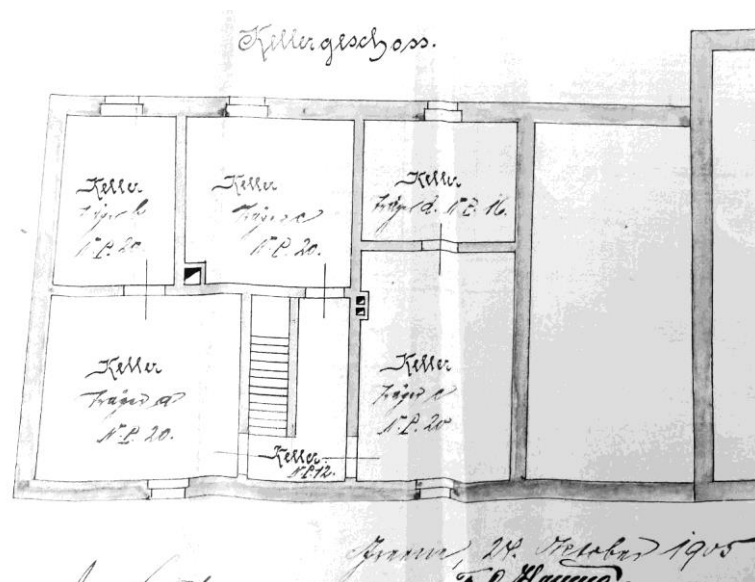
zerstörungsfrei durchgeführt. Insoweit beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der baualtersüblichen Ausführung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die für die Wertermittlung wesentlichen und notwendigen Daten. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

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

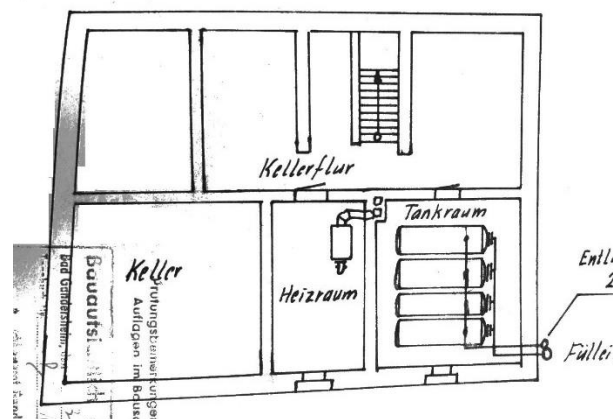
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

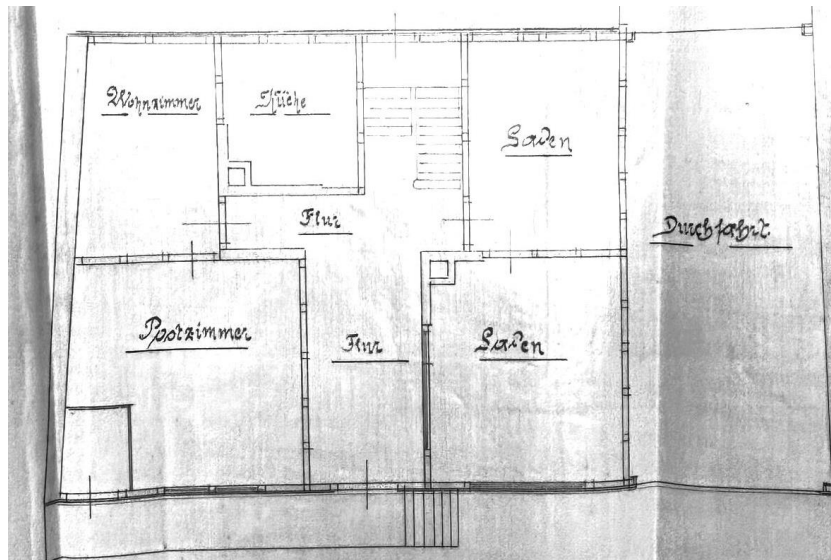
Die Bewertungsobjekte konnten nur von außen besichtigt und somit nur der äußere Anschein festgestellt werden. Die im Folgenden aufgeführten Beschreibungen beruhen auf diesem äußeren Anschein und der Annahme einer baualtersgemäßen Ausführung. Die folgenden Beschreibungen bilden die Grundlage für die Bewertungsansätze. Sollten sich bei einer späteren Begehung andere Erkenntnisse ergeben, sind eventuell Anpassungen erforderlich. Für die tatsächliche Übereinstimmung mit der Örtlichkeit wird keine Gewähr übernommen.



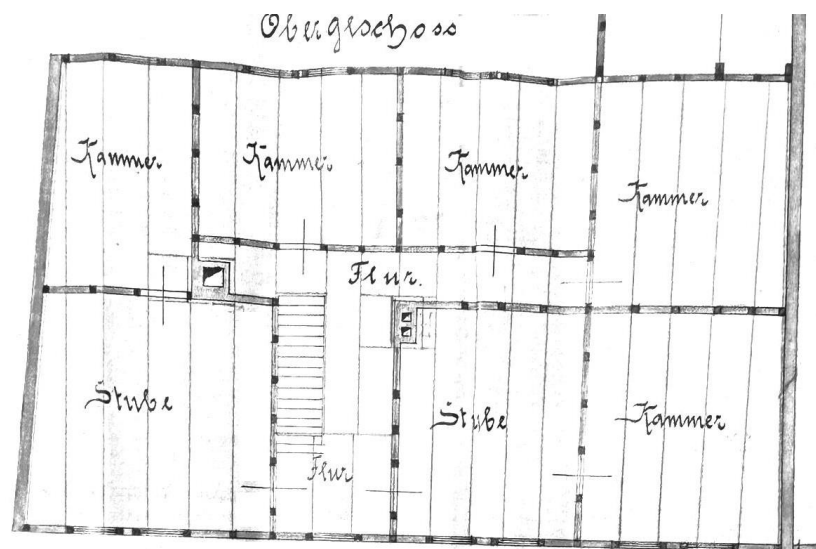
GRUNDRISS KELLER



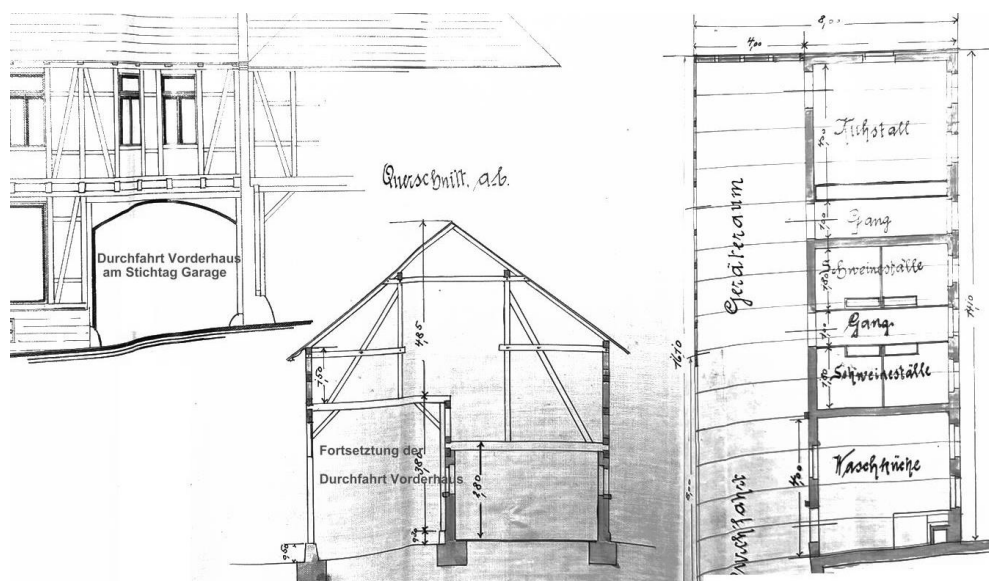
Keller – Heizungseinbau 1967



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS – SCHNITT - WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

8.1 Art der Bebauung, Flächen

Wohnhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss, Teilkeller, (vermutlich) ausgebautes Dachgeschoss

Wirtschaftsgebäude: Erdgeschoss, Dachgeschoss mit hohem Kniestock

Der Zuschnitt des Wohnhauses und Wirtschaftsgebäudes ist den vorangestellten Grundrissen zu entnehmen. Die Flächen wurden aus den vorliegenden Grundrissen (Akteneinsicht) entnommen und plausibilisiert.

Baujahr:

Wohnhaus	ca. 1906
Stall mit Einfriedung:	ca. 1928
Anbau Wohnhaus	ca. 1959
Anbau eines Balkons	ca. 1974

Modernisierungen:

Einbau Ölheizung	ca. 1967
------------------	----------

1 Wohnhaus unterkellert:

Gebäudeart nach NHK:	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Fachwerkhaus
Baujahr:	1906
Ausstattungsstufe:	einfach (1,64)
Gebäudemaß / Anzahl:	496 m ² BGF

2 Wohnhaus über der Garage:

Gebäudeart nach NHK:	1.02 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Fachwerkhaus
Baujahr:	1906
Ausstattungsstufe:	einfach (1,64)
Gebäudemaß / Anzahl:	130 m ² BGF

3 Wirtschaftsgebäude:

Gebäudeart nach NHK:	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1930
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	225 m ² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Bauakten wurden bei der Stadt Einbeck eingesehen. Aktuelle Pläne / Grundrisse waren dort nicht vorhanden. Insoweit kann über den Zuschnitt und die Ausstattung am Stichtag keine verbindliche Aussage getroffen werden. Die folgenden Angaben stützen sich daher auf Annahmen einer baualtersgemäßen Ausführung und Ausstattung. Die Übereinstimmung der Annahmen mit der tatsächlichen Ausführung kann nicht gewährleistet werden.

Wohnhaus

Konstruktion	Gründung Außenwände Innenwände Kellerwände Kellerdecke Geschossdecken Dach Dacheindeckung Entwässerung Fassade Treppen Fenster / Türen Garage	Naturstein, Stampfbeton Fachwerkkonstruktion Überwiegend Fachwerk Naturstein, Mauerwerk Stahlträgerdecke Holzbalkendecken Satteldach Tonziegel Zinkdachrinnen und -fallrohre Sandsteinsockel, Behang mit Platten mit Ziegelimitat, Giebel und Rückseite mit Behang aus Faserzementplatten Keine Innenbesichtigung Teilweise doppelverglaste Holzfenster, teilweise isolierverglaste Kunststofffenster, Dachflächenfenster Hauseingangstür: Alurahmentür mit Ornamentglasfüllung und Oberlicht In der ehemaligen Durchfahrt (keine Innenbesichtigung), Stahlschwingtor mit integrierter Tür sehr einfacher Standard Ölzentralheizung Versorgung von der Zentralheizung Annahme: ein Bad vorhanden, einfache Ausführung
Haustechnik	Elektroinstallation Heizung Warmwasser Sanitärinstallation	
Ausstattung	Allgemein	Annahme: NHK Standardstufe 1 bis 2 s.u.

Wirtschaftsgebäude

Konstruktion	Gründung Außenwände Innenwände Decken Dach Dacheindeckung Entwässerung Fassade Fenster / Türen	Naturstein, Stampfbeton Erdgeschoss: massiv Mauerwerk, Kniestock Fachwerk Massiv Mauerwerk Holzbalkendecken Satteldach Tonziegel Zinkdachrinnen und -fallrohre Backstein, Fachwerk mit Ausmauerung Einfach, Holzkonstruktion
Haustechnik	Elektroinstallation	Annahme: Einfachster Standard
Ausstattung		Sehr einfachem Nutzwert entsprechend

Technische Daten

Der Flächenermittlungen wurden die Pläne aus der Bauakte (siehe oben) zu Grunde gelegt. Eine Überprüfung durch Aufmaß war nicht möglich. Insoweit wurde eine Plausibilisierung anhand der Liegenschaftskarte und vorliegender Pläne vorgenommen. Die Daten sind nur für diese Wertermittlung gültig und können nicht für weitere Planungen verwendet werden.

8.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung	- Schmutz- und Regenwasseranschluss - Frischwasseranschluss - Stromanschluss
---------------------	--

	Nach Auskunft der Versorgungsbetriebe ist Naensen nicht an das Gasnetz angeschlossen
Einfriedung	Grenzbebauung, Maschendrahtzaun, keine Einfriedung zur Straße
Bauliche Außenanlagen	Nicht erkennbar
Sonstige Außenanlagen	Nicht erkennbar
Zustand	Die Flächen hinter dem Gebäude konnten nicht besichtigt werden. Vom Nachbargrundstück aus war eine mit Büschen und Pflanzen zugewachsenen Fläche zu sehen. Vor dem Gebäude gibt es einen kleinen unbebauten Grundstücksstreifen, der vermutlich mit der Eingangstreppe bebaut ist und im Übrigen von niedrigem Bewuchs bedeckt ist. Zustand: ungepflegt, vernachlässigt

8.4 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

8.5 Wirtschaftliche Beurteilung

Das Grundstück ist ungünstig geschnitten. Nebengebäude und Wohnhaus stehen jeweils auf den Grundstücksgrenzen. Der rückwärtigen Grundstücksteil, das Wirtschaftsgebäude und der „Garten“ können nur durch das Gebäude erreicht werden. Der „Garten“ ist nach Nord-Westen ausgerichtet. Nach Süden gibt es keine tatsächlich nutzbare Grundstücksfläche zwischen Gebäude und Straße

Zuschnitt des Wohnhauses und Nutzbarkeit des Wirtschaftsgebäudes können nicht beurteilt werden.

8.6 Baumängel und Bauschäden

Der bauliche Zustand wird durch Inaugenscheinnahme am Ortstermin festgestellt und beschrieben. Sichtbare Mängel, Schäden und Ausführungsfehler werden wertmindernd berücksichtigt. Dies geschieht auf der Grundlage von Erfahrungswerten und vorhandener Literatur in freier Schätzung. Bei Instandhaltungsrückstand werden nur diejenigen Kosten berücksichtigt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes notwendigerweise aufgewandt werden müssen.

Energetische Situation	Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps durchschnittlicher Energiestandard entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung unterstellt. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt. Ein Energiepass und Angaben zum Energieverbrauch lagen nicht vor.
Bau- und Unterhaltungszustand	Beim Ortstermin festgestellte Schäden (kein Anspruch auf Vollständigkeit): Da das Bewertungsobjekt nicht von innen und nur von der Straßenseite eingesehen werden konnte, ist die Feststellung von Schäden nicht möglich. Der äußere optische Eindruck vermittelt einen schwierigen Zustand der Gesamtimmobilie. Bereits die Treppen- und Podestanlage der Eingangssituation ist abgängig und die Außenanlagen vor dem Wohnhaus sind in vernachlässigtem Zustand. Das Dach ist mit historischen Hohlpfannen-Ziegeln belegt, die nicht mehr überall deckend liegen. Die Fassade zur Straße hat viele schadhafte Stellen, die

Alurahmentür des Hauseingangs ist verzogen, das Garagentor vor der ehemaligen Durchfahrt steht einen Spalt offen und lässt sich vermutlich nicht mehr schließen.

Davon ausgehend wird im Rahmen dieser Bewertung ein Abschlag für den wahrgenommenen Gesamtzustand berücksichtigt. Eine Auflistung einzelner Schäden ist hier nicht möglich.

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

8.7 Restnutzungsdauer

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

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

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

Gemäß Anlage 1 der Wertermittlungsverordnung wird für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Der Gutachterausschuss hat seine Sachwertfaktoren auf der Basis von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet. Daher sind auch im vorliegenden Fall 70 Jahre anzusetzen. Die Restnutzungsdauer wird aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen, abgeleitet. Wirksame bzw. aktuelle Modernisierungen, die die wirtschaftliche Lebensdauer verlängern würden, konnten nicht festgestellt werden. Insofern werden bei der Festlegung der Restnutzungsdauer der am Ortstermin festgestellte Zustand und angesetzten Instandhaltungs- und Schadenbeseitigungskosten berücksichtigt.

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

9.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

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

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

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

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

9.3 Begründung des Verfahrensansatzes

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

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend nach dem Sachwert- und / oder auch nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Diese Objekte werden allgemein

nach Preisen je m² Wohnfläche gehandelt und in der Regel existieren dazu auch eine genügende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder Vergleichsfaktoren für vergleichbare Objekte. Für das zu bewertende Objekt stehen Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Insoweit können der Sachwert und der indirekte Vergleichswert geschätzt werden.

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

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

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

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

10 Bodenwertermittlung

10.1 Grundlagen

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

10.2 Bodenrichtwert

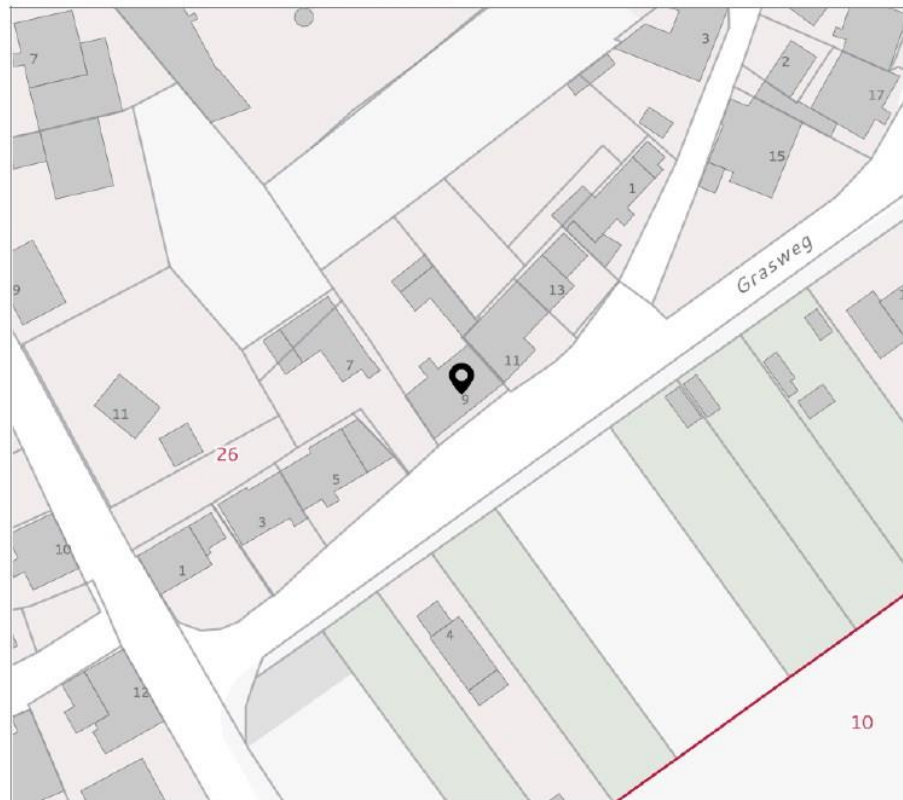
Vom Gutachterausschuss für den Landkreis Northeim wird der Bodenrichtwert für den Lagebereich mit 26,00 €/m² bei einer typischen Grundstücksgröße von 1.000 m² im Dorfgebiet zum Stichtag 01.01.2024 angegeben.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 14.11.2024)

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

Adresse: Grasweg 9, 37574 Einbeck - Naensen
Gemarkung: 6049 (Naensen), Flur: 2, Flurstück: 66/3



Bodenrichtwertzone: 05903169

Bodenrichtwert: 26 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: 1.000 m²

10.3 Bodenwertentwicklung

In dem Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum Stichtag hat in der Gemeinde keine Bodenwertentwicklung, keine Bodenwertsteigerung, stattgefunden.

10.4 Anpassungen des Bodenwertes

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

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

Die unterschiedliche Grundstücksgröße ist für die Lage nicht signifikant. Insoweit ist im vorliegenden Fall bei der Ermittlung des Bodenwertes kein Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

10.5 Bodenwert des Grundstückes

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Flurstück 66/3	674	26,00					Ja	17.524

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

Bodenwert (gesamt)

17.524 €

11 Sachwertermittlung

11.1 Grundlagen

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

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

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

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

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

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

11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu

berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

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

Gebäudetyp:	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	1,64

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,7	0,3				23	115,80
Dach	0,3	0,7				15	78,82
Fenster und Außentüren		1,0				11	59,62
Innenwände und -türen	0,7	0,3				11	55,38
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11	56,59
Fußböden		1,0				5	27,10
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	48,78
Heizung		1,0				9	48,78
Sonstige technische Ausstattungen	0,3	0,7				6	31,53
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	487	542	623	752	940		Σ 522

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

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

tabellarische NHK:

Zu- / Abschläge:

522 €/m² BGF

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m ² BGF

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

522 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr:

522 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,8130 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)

Herstellungskosten zum Stichtag:

946 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Wohnhaus über der Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.02 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	1,64

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,7	0,3				23	110,53
Dach	0,3	0,7				15	75,21
Fenster und Außentüren		1,0				11	56,87
Innenwände und -türen	0,7	0,3				11	52,86
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11	54,01
Fußböden		1,0				5	25,85
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	46,53
Heizung		1,0				9	46,53
Sonstige technische Ausstattungen	0,3	0,7				6	30,08
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)	465	517	594	717	897		Σ 498

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

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

tabellarische NHK:	498 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	498 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8130 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	902 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **3: Wirtschaftsgebäude** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	301 €/m² BGF
Zu- / Abschläge:	

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m² BGF
Standardstufe ist niedriger als die Vorgabe 3	-50,00	-151

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	150 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	150 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8460 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	276 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

11.3 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücks- teilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswert- mind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	An- satz	%	
1	Wohnhaus unterkellert	1	1906	70	13	496,00 m² BGF	946	17,00	Linear	81,43	101.946
2	Wohnhaus über der Garage	1	1906	70	13	130,00 m² BGF	902	17,00	Linear	81,43	25.476
3	Wirtschaftsgebäude	1	1930	40	8	225,00 m² BGF	276	16,00	Linear	80,00	14.407
Σ 141.829											

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8130; (3) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8460

alterswertgeminderte Herstellungskosten	141.829 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,52 % 5.000 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	146.829 €
+ Bodenwert	17.524 €
vorläufiger Sachwert	164.353 €

11.4 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert	164.353 €
± Marktanpassung	0,00 % 0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	164.353 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Eingangsanlage, Treppe, Podest und Unterbau abgängig	8.000 €
Balkon defekt	5.000 €
Dachrinnen defekt	2.000 €
Fassadenschäden	4.000 €
- Sonstige Wertabschläge	
Leerstand, vermuteter Zustand innen, Garten vernachlässigt	25,00% 41.089 €
Sachwert	104.264 €

12 Vergleichswertermittlung

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

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

Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

12.1 Daten aus Kaufpreissammlung

§ 25 Vergleichspreise

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

Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für den Altkreis Osterode hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahre bis 1949 hergeleitet und veröffentlicht.

Vergleichsfaktor – NOM03, WF 220 m²: (eine Garage vorhanden, Vollkeller)	910,00 €/m²
Korrektur Bodenrichtwert:	0,94
Korrektur abweichende Wohnfläche	1,00
Korrektur abweichende Grundstücksfl.	0,96

Korrektur Modernisierungsgrad 0,70

Vergleichswert 575,00 €/m²

IS-Kaufpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Oktober 2022 bis März 2024

PLZ-Gebiet 37574

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: PLZ-Bezirk 37574			
Größe	Anzahl Angebote	Angebote	
		Kaufpreis je m² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	223 (100%)	2.138 € 331.489 €	510 €-4.018 € 89.000 €-595.000 €
<=90 m²	4 (1,8%)	2.423 € 212.063 €	941 €-3.391 € 80.000 €-295.000 €
>90 - 120 m²	26 (11,7%)	2.498 € 275.737 €	542 €-4.503 € 65.000 €-540.139 €
>120 - 160 m²	105 (47,1%)	2.461 € 347.877 €	744 €-4.197 € 99.000 €-590.391 €
>160 m²	88 (39,5%)	1.634 € 333.836 €	350 €-3.590 € 70.000 €-653.337 €

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 37574					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
EFH	510 € 89.000 €	1.266 € 220.000 €	1.920 € 303.599 €	2.865 € 445.000 €	4.018 € 595.000 €
<=90 m²	941 € 80.000 €	1.996 € 178.438 €	2.679 € 236.625 €	3.106 € 270.250 €	3.391 € 295.000 €
>90 - 120 m²	542 € 65.000 €	1.490 € 149.000 €	2.302 € 259.000 €	3.568 € 359.590 €	4.503 € 540.139 €
>120 - 160 m²	744 € 99.000 €	1.632 € 237.539 €	2.401 € 339.169 €	3.470 € 498.743 €	4.197 € 590.391 €
>160 m²	350 € 70.000 €	1.051 € 227.500 €	1.545 € 303.599 €	1.921 € 418.871 €	3.590 € 653.337 €

Kreis Northeim

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Kreis Northeim			
Größe	Anzahl Angebote	Angebote	
		Kaufpreis je m²/ gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	1.235 (100%)	2.525 € 370.973 €	756 €-4.045 € 125.000 €-582.742 €
<=90 m²	28 (2,3%)	5.172 € 241.274 €	941 €-24.500 € 12.700 €-490.000 €
>90 - 120 m²	183 (14,8%)	3.017 € 330.098 €	1.000 €-4.501 € 119.000 €-491.400 €
>120 - 160 m²	576 (46,6%)	2.734 € 384.988 €	971 €-3.947 € 135.000 €-561.900 €
>160 m²	448 (36,3%)	1.890 € 377.757 €	586 €-3.404 € 122.000 €-663.500 €

Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Northeim					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
EFH	756 € 125.000 €	1.802 € 289.753 €	2.499 € 372.900 €	3.189 € 467.900 €	4.045 € 582.742 €
<=90 m²	941 € 12.700 €	2.098 € 173.025 €	3.273 € 262.000 €	3.832 € 312.763 €	24.500 € 490.000 €
>90 - 120 m²	1.000 € 119.000 €	2.491 € 267.000 €	3.145 € 339.900 €	3.750 € 414.500 €	4.501 € 491.400 €
>120 - 160 m²	971 € 135.000 €	2.216 € 303.479 €	2.810 € 398.000 €	3.342 € 469.999 €	3.947 € 561.900 €
>160 m²	586 € 122.000 €	1.377 € 287.082 €	1.814 € 360.439 €	2.393 € 469.139 €	3.404 € 663.500 €

Folgende Auswertung:

Für die Lage Naensen liegen nur eine Kaufpreisauskunft und eine Angebotsauskunft vor. Die Werte von IS-Kaufpreise für Wohnimmobilien streuen stark und Objektqualitäten sind kaum zuzuordnen. Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses fällt in den niedrigsten Angebotsbereich von IS-Kaufpreise und wird damit bestätigt.

12.2 Vorläufiger Vergleichswert

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

Objekt	Einh.	WNFI.	Werte [€/m² (Stk.)]					Verkehrswert
	.		Kaufpreis	Vergleichspreise			ange-	
	Stk.	m²		von	bis	Mittel		messen
Wohnhaus unterkellert		210,00				575	575	120.750
Wohnhaus über der Garage		36,00				575	575	20.700
Wirtschaftsgebäude		150,00				200	200	30.000

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut .

vorläufiger Vergleichswert **171.450 €**

12.3 Vergleichswert

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

vorläufiger Vergleichswert	171.450 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Leerstand, vermuteter Zustand innen, Garten 25,00% vom vorläufigen marktangepas-	
vernachlässigt	41.089 €
Bauschäden	19.000 €
Vergleichswert	111.361 €

Erläuterungen für den Marktwert (Vergleichswert)

Für die direkte Ableitung des Marktwertes aus dem Vergleichswert stehen nicht ausreichend aus dem Markt abgeleitete Vergleichswerte und Anpassungsfaktoren, die die Eigenschaften des Bewertungsobjektes berücksichtigen, zur Verfügung.

Der Vergleichswert dient daher der Plausibilisierung bzw. Stützung des Sachwertes.

13 Verkehrswert

13.1 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

13.2 Verkehrswert

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

Grasweg 9 in 37574 Einbeck

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **25.04.2024** auf:

104.000 €

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

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

Bad Gandersheim, den 27. November 2024

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

Literaturverzeichnis

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

14 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

DSC09578:

Südansicht - Wohnhaus



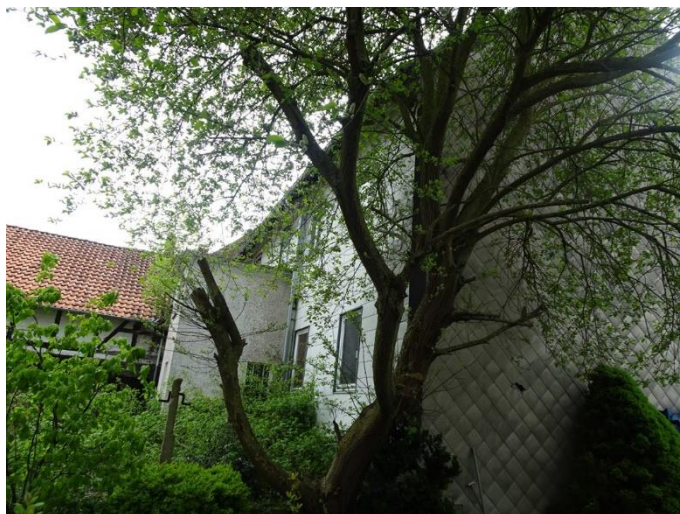
DSC09583:

Südwestansicht - Wohnhaus



DSC09582:

Nordwestansicht - Wohnhaus mit rückwärtigem
Anbau der Sanitäreinheiten



DSC09587:

Eingang - Wohnhaus



DSC09586:

Abgängige Treppenanlage und Terrasse



DSC09579:

Westansicht - Wirtschaftsgebäude



DSC09585:

Grasweg - Blick nach Osten

