

# GUTACHTEN

## Verkehrswert / Marktwert

des mit einem **Resthofstelle** bebauten Grundstücks

**Landwehr 4, in 37574 Einbeck, Bartshausen**



zum **Wertermittlungsstichtag 05.01.2024**

**Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 137.000 EUR**

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: 09. Oktober 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 .....                                            | 6  |
| 3.3 Vom Amtsgericht geforderte Angaben .....                                 | 7  |
| 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....                                     | 8  |
| 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....                             | 8  |
| 4.2 Baulasten .....                                                          | 9  |
| 4.3 Altlasten.....                                                           | 10 |
| 4.4 Erschließungszustand .....                                               | 10 |
| 4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt..... | 10 |
| 5 Lagebeschreibung .....                                                     | 10 |
| 5.1 Makrolage.....                                                           | 10 |
| 5.2 Demografie .....                                                         | 11 |
| 5.3 Mikrolage.....                                                           | 12 |
| 5.4 Straßenbeschreibung .....                                                | 12 |
| 5.5 Verkehrsanbindungen .....                                                | 13 |
| 5.6 Lagequalität.....                                                        | 13 |
| 6 Grundstücksbeschreibung .....                                              | 14 |
| 6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie .....                              | 14 |
| 6.2 Baugrundbeschaffenheit .....                                             | 14 |
| 6.3 Erschließung / Medien .....                                              | 15 |
| 7 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....                                      | 15 |
| 7.1 Denkmalschutz.....                                                       | 15 |
| 7.2 Städtebauliche Ausweisung .....                                          | 15 |
| 7.3 Bebauungsplan .....                                                      | 15 |
| 7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung .....            | 15 |
| 8 Gebäudebeschreibung .....                                                  | 16 |
| 8.1 Art der Bebauung, Flächen .....                                          | 19 |
| 8.2 Rohbau und Ausbau .....                                                  | 20 |
| 8.3 Außenanlagen .....                                                       | 22 |
| 8.4 Energieausweis .....                                                     | 22 |
| 8.5 Wirtschaftliche Beurteilung.....                                         | 22 |
| 8.6 Baumängel und Bauschäden .....                                           | 22 |
| 8.7 Restnutzungsdauer .....                                                  | 23 |
| 9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....                                    | 24 |
| 9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....                           | 24 |
| 9.2 Wertermittlungsverfahren .....                                           | 24 |
| 9.3 Begründung des Verfahrensansatzes.....                                   | 24 |
| 10 Bodenwertermittlung.....                                                  | 25 |
| 10.1 Grundlagen.....                                                         | 25 |
| 10.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung .....                           | 25 |
| 10.3 Bodenwertentwicklung .....                                              | 26 |
| 10.4 Anpassungen des Bodenwertes .....                                       | 26 |
| 10.5 Bodenwert des Grundstückes .....                                        | 27 |

|      |                                                               |    |
|------|---------------------------------------------------------------|----|
| 11   | Sachwertermittlung .....                                      | 27 |
| 11.1 | Grundlagen .....                                              | 27 |
| 11.2 | Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen ..... | 27 |
| 11.3 | Vorläufiger Sachwert .....                                    | 30 |
| 11.4 | Marktanpassung (Sachwertfaktor) .....                         | 30 |
| 11.5 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....         | 31 |
| 11.6 | Sachwert .....                                                | 32 |
| 12   | Vergleichswertermittlung .....                                | 32 |
| 12.1 | Daten aus Kaufpreissammlung .....                             | 33 |
| 12.2 | Vergleichswert .....                                          | 34 |
| 13   | Verkehrswert .....                                            | 34 |
| 13.1 | Ableitung des Verkehrswertes .....                            | 34 |
| 13.2 | Verkehrswert .....                                            | 35 |
|      | Literaturverzeichnis .....                                    | 36 |
| 14   | Anlagenverzeichnis .....                                      | 37 |

## 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<br>Grundbuchauszug vom<br>Amtsgericht<br>Grundbuch von |                             |                        | Ein Eigentümer<br>22.01.2024<br>Einbeck<br>Bartshausen |
|                       | Lfd. Nr.:                                                            | Flur:                       | Flurstück:             | Fläche:                                                |
|                       | 1                                                                    | 1                           | 36/2                   | 2.551,00 m²                                            |
|                       |                                                                      | Hauptfläche:<br>m² x EUR/m² | rentierl. Anteil:<br>+ | Bodenwert:                                             |
| Wohnbaufläche (Offen) |                                                                      | 844 22,00                   | Ja                     | 18.568 EUR                                             |
| Gartenland            |                                                                      | 1.707 3,30                  | Nein                   | 5.633 EUR                                              |
|                       | Grundstücksfläche lt. Grundbuch<br>davon zu bewerten                 |                             |                        | 2.551,00 m²<br>2.551,00 m²                             |

**Gebäudekenndaten**

|          |          |          |          |                      |
|----------|----------|----------|----------|----------------------|
|          | Baujahr: | GND:     | RND:     | Gebäudemaß / Anzahl: |
| Wohnhaus | 1900     | 70 Jahre | 18 Jahre | 351,00 m² BGF        |
| Garage   | 1961     | 60 Jahre | 10 Jahre | 26,50 m² BGF         |
| Scheune  | 1900     | 30 Jahre | 10 Jahre | 155,00 m² BGF        |
| Stall    | 1952     | 30 Jahre | 10 Jahre | 107,50 m² BGF        |

**Verfahrenswerte**

|  |                |             |
|--|----------------|-------------|
|  | Bodenwert      | 24.201 EUR  |
|  | Sachwert       | 136.860 EUR |
|  | Vergleichswert | 128.513 EUR |

**Verkehrswert  
gemäß § 194 BauGB****Ableitung vom Sachwert****137.000 EUR**

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

|                                  |                                                               |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber                     | Amtsgericht Einbeck<br>Hullerser Straße 1<br>37574 Einbeck    |
| Auftragsdatum<br>Geschäftsnummer | Beschluss vom 10.11.2023<br>22 K 15/23                        |
| 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

**05. Januar 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: | 05.01.2024        |
| Besichtigungsumfang:    | Außenbesichtigung |

Datum:

- 05. Januar 2024

Uhrzeit:

- 09.30 Uhr – 10.15 Uhr

Anwesende:

- Herr Michael Bretschneider                      Sachverständiger

Eine Einladung zu dem Ortstermin ist rechtzeitig erfolgt. Von den Beteiligten war niemand anwesend. Nach telefonischer Absprache mit dem Insolvenzverwalter Herrn Ra. Hausherr hat der Sachverständige das Grundstück betreten und besichtigt.

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

Objektunterlagen standen zum Termin nicht zur Verfügung.

### 3.2 Bebauung und Grundlagen

Das Grundstück ist bebaut mit einer Resthofstelle, einem Wohnhaus (zwei Vollgeschossen, ein offensichtlich nicht ausgebautes Dachgeschoss, offensichtlich nicht unterkellert), einer Doppelgarage und Stallscheune.

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

### Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023
- Auszug aus dem Grundbuch von Bartshausen Blatt 171, Ausdruck vom 22.01.2024
- Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 29.11.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck vom 20.12.2023
- Auskunft Altlasten, Landkreis Northeim vom 01.12.2023
- Auskunft zum B-Plan und F-Plan, Stadt Einbeck, vom 12.03.2024
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Einbeck, eingesehen am 13.03.2024
- Auskunft Denkmalschutz, Stadt Einbeck, vom 06.12.2023
- Auskunft Stadtwerke Einbeck bzgl. Gasversorgung, vom 19.09.2024
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“
- Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, 05.01.2024
- Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Grundstücksmarktdaten 2023/2024 Northeim – GAG Niedersachsen

### 3.3 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

|                                                                                                    |                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Welche Mieter und Pächter sind vorhanden                                                         | Es sind keine bekannt geworden                                                                                                                   |
| • Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz                | Kein Wohnungseigentum                                                                                                                            |
| • Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)                                                | Dazu konnten keine Informationen erhoben werden. Vermutlich kein Gewerbebetrieb                                                                  |
| • Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang) | Eine Innenbesichtigung von Wohnhaus und Stall hat nicht stattgefunden, insoweit können hierzu abschließend keine Feststellungen getroffen werden |
| • Besteht Verdacht auf Hausschwamm                                                                 | Eine Innenbesichtigung von Wohnhaus und Stall hat nicht stattgefunden, insoweit können hierzu abschließend keine Feststellungen getroffen werden |
| • Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen                                       | Es sind keine bekannt geworden                                                                                                                   |
| • Liegt ein Energiepass vor                                                                        | Nein                                                                                                                                             |
| • Besteht Denkmalschutz                                                                            | Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste des Landkreises aufgeführt.                                                                             |
| • Sind Altlasten bekannt                                                                           | Nein                                                                                                                                             |

## 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

### 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 22.01.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung   | Flur | Flurstück | Fläche<br>m <sup>2</sup> |
|------|-------|-------------|-------------|------|-----------|--------------------------|
|      | 171   | 1           | Bartshausen | 1    | 36/2      | 2.551,00                 |

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Gesamtfläche              | 2.551,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>davon zu bewerten:</b> | <b>2.551,00 m<sup>2</sup></b> |

Das Grundbuch hat vorgelegen. Eintragungen sind wie folgt aufgeführt

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<br>EUR |
|--------------|------------------|-------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| 171          | 1                | 1           | 36/2      | Verfügungsbeschränkung - Verfügungsbeschränkung, Verfügungen des Schuldners sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.                                                     |           |             |
| 171          | 2                | 1           | 36/2      | Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Über das Vermögen des Eigentümers ist am 31.03.2023 um 16:15 Uhr das Insolvenzverfahren eröffnet worden (71 IN 40/22 EIN). |           |             |
| 171          | 3                | 1           | 36/2      | Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (22 K 15/23).                                                                |           |             |

Hinweis zu Abt. II:

Keine Zu- oder Abschlüsse erforderlich

### Dritte Abteilung

Hat vorgelegen.

### 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

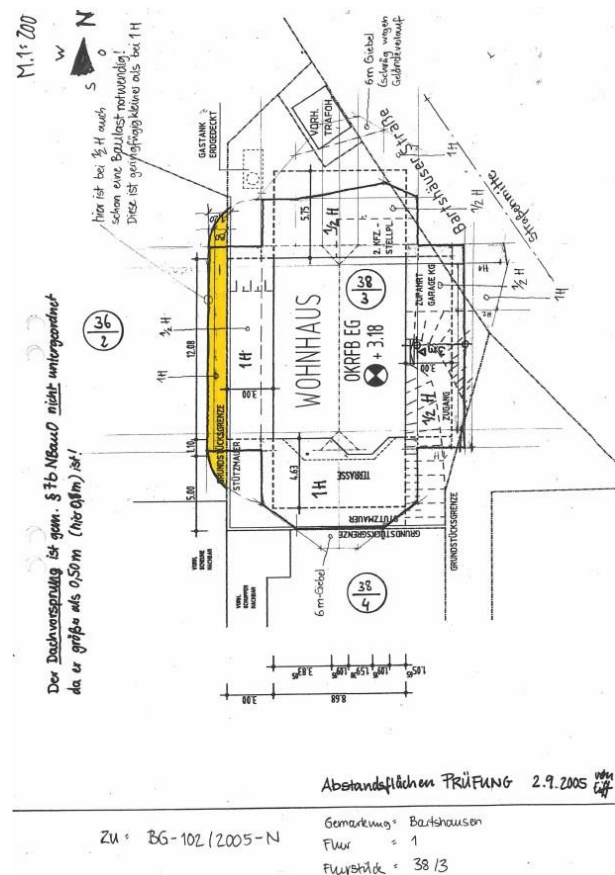
Baulastenauskunft vom:

20.12.2023

Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck:

Blatt 869, Flur1, Flurstück 36/2, Gemarkung Bartshausen

„Der Eigentümer übernimmt auch zu Lasten seiner Rechtsnachfolger als Baulast die Verpflichtung mit baulichen Anlagen auf dem genannten Grundstück die vorgeschriebenen Abstände von der östlichen Grenze des Grundstücks so einzuhalten, als wenn diese, wie im beigelegten Lageplan dargestellt, verlief.“



Hinweis:

Es handelt sich bei den Baulasten um keine für das Bewertungsgrundstück wertrelevanten Eintragungen.

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

Es sind keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreis Northeim verzeichnet.

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

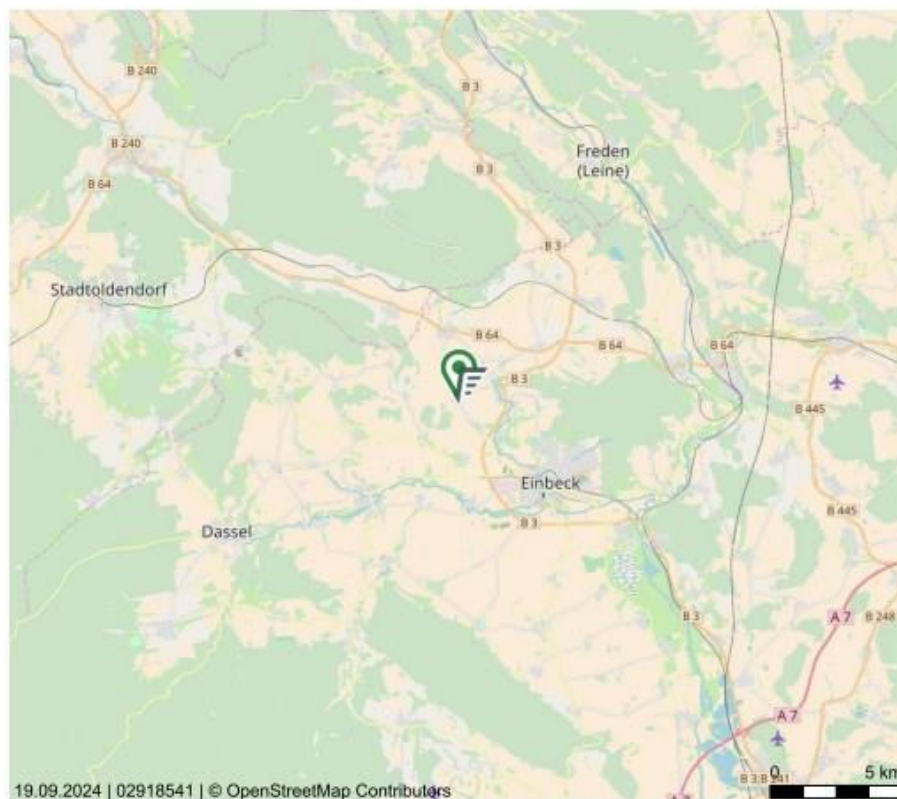
Bartshausen ist nordwestlicher Ortsteil der Stadt Einbeck im Landkreis Northeim und liegt in Südniedersachsen.

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



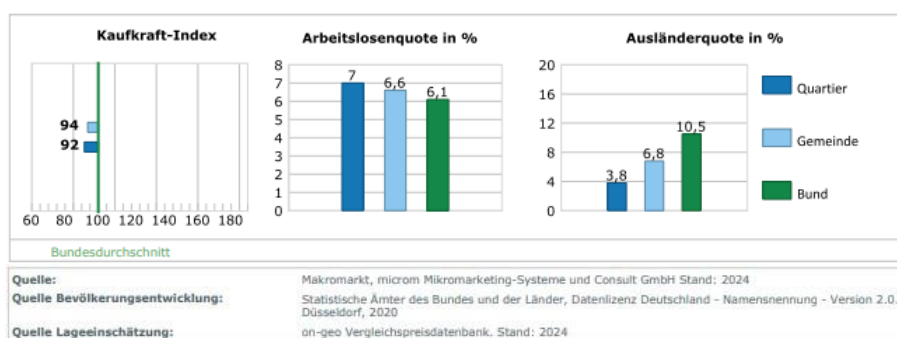
Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024  
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020  
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

|                                           |                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Nächste Autobahnanschlussstelle (km)      | Anschlussstelle Northeim-West (17,8 km) |
| Nächster Bahnhof (km)                     | Einbeck-Mitte (4,9 km)                  |
| Nächster ICE-Bahnhof (km)                 | Hauptbahnhof Göttingen (35,0 km)        |
| Nächster Flughafen (km)                   | Kassel Airport (56,1 km)                |
| Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum) | Hannover (59,6 km)                      |
| Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)         | Einbeck, Stadt (5,5 km)                 |



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

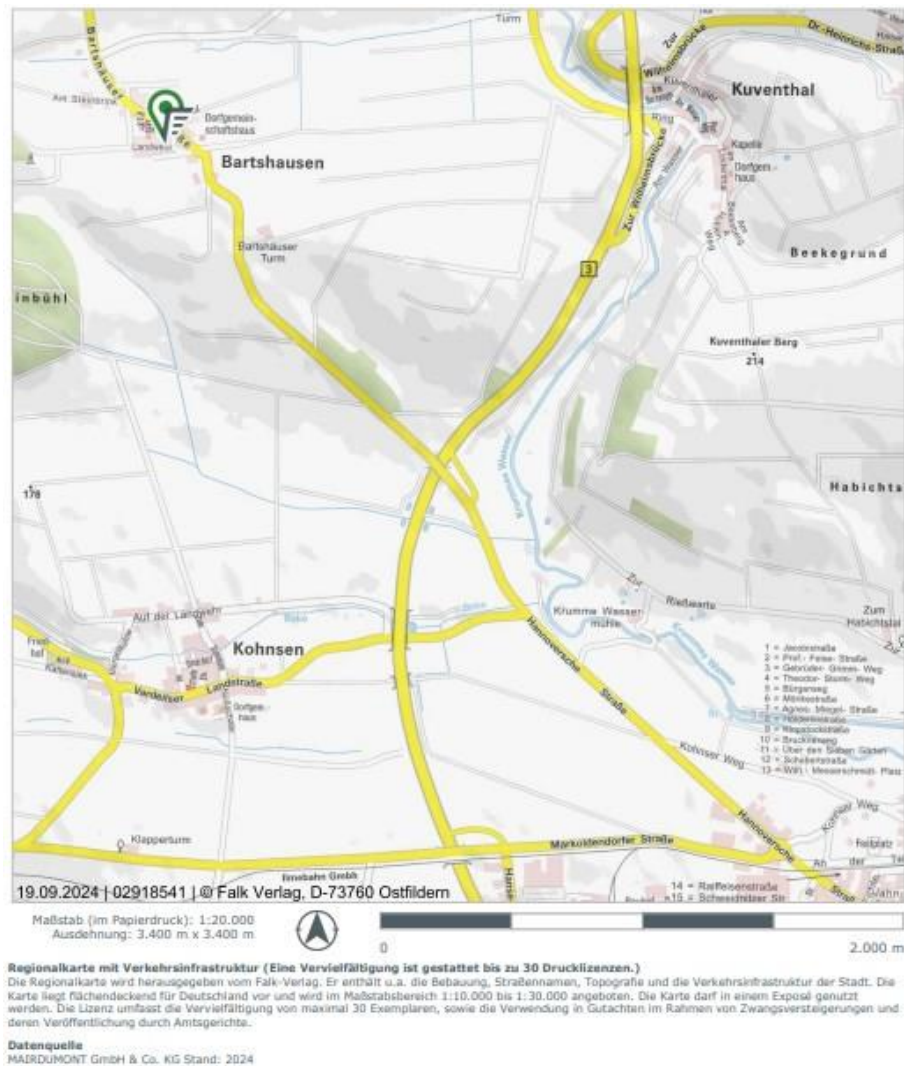
**Datenquelle**  
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024



## 5.2 Demografie

Einwohnerzahl:  
 Bartshausen: 129 (Stand 01/2024)  
 Gemeinde Einbeck gesamt: 31.277 (Stand 07/2024)

### 5.3 Mikrolage



Das Bewertungsobjekt liegt südlich des Ortskerns von Bartshausen in ruhiger, ländlicher Umgebung. Die Anbindung an umliegende Orte und Städte ist gut. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 130 m (Luftlinie) zu erreichen.

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

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



## 5.4 Straßenbeschreibung

Die Straße „Landwehr“ ist voll ausgebaut, ihre Oberfläche ist asphaltiert. Sie ist in beide Richtungen befahrbar. Es herrscht vorwiegend Anliegerverkehr.

## 5.5 Verkehrsanbindungen

Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Stadt Einbeck, ca. 5,5 km
- Hannover, ca. 59,0 km

Autobahnen

- A 7

Bundesstraßen

- B 3

Busse & Bahnen

- Buslinie 540
- Bahnhof Einbeck-Mitte
- ICE-Bahnhof Göttingen

Flughafen

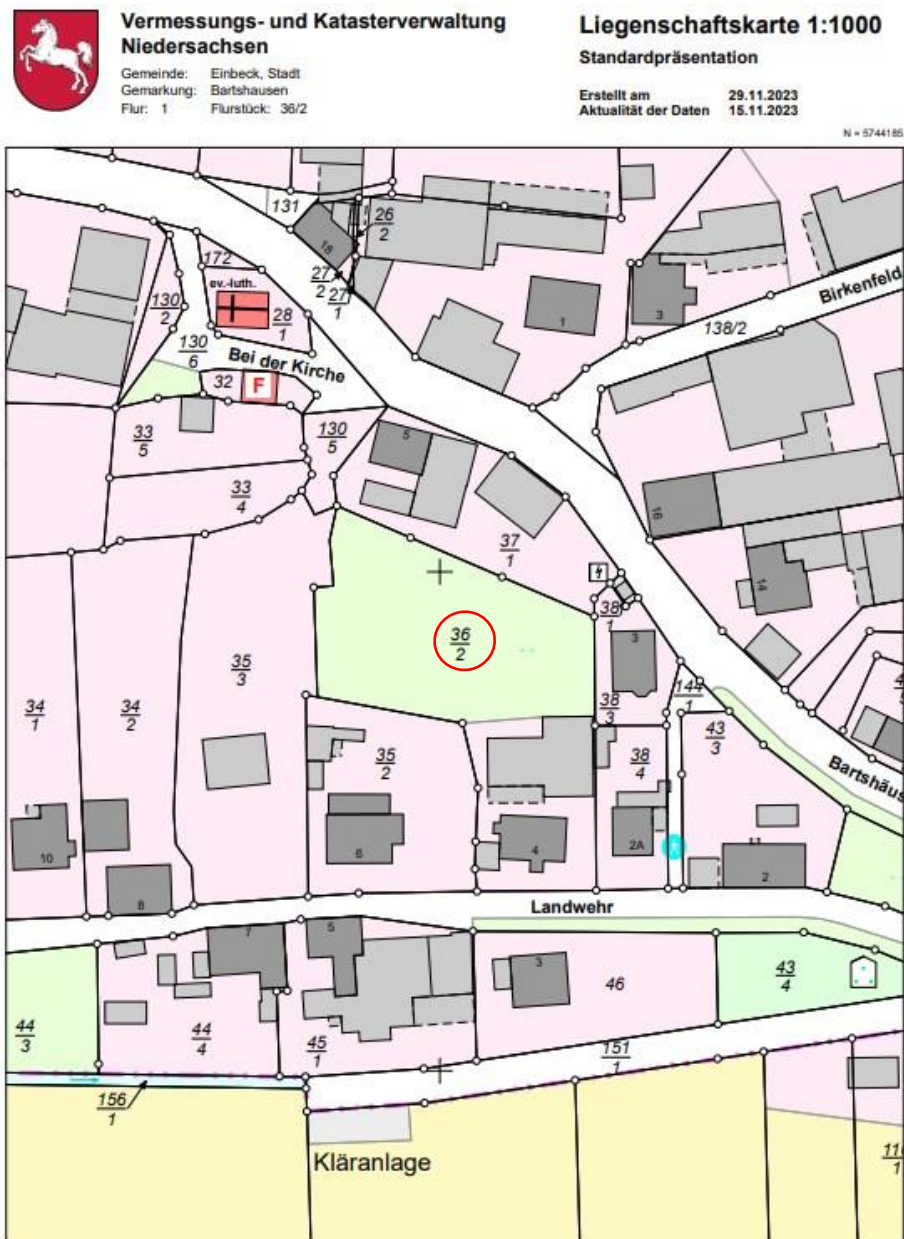
- Internationaler Flughafen Hannover

## 5.6 Lagequalität

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage              | Einbeck ist ein Mittelzentrum und eine selbständige Gemeinde in Südniedersachsen im Landkreis Northeim, nahe der A 7, zwischen Hannover und Göttingen gelegen. Der Ortsteil Bartshausen liegt ca. 5 km nordwestlich von Einbeck und ist über die Kreisstraße 658 mit der Bundesstraße 3 verbunden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wirtschaft        | <p>Bartshausen:<br/>Handwerk, Dienstleistungen.<br/>Im Wesentlichen ist Bartshausen landwirtschaftlich und durch die Nähe zu Einbeck geprägt.</p> <p>Einbeck:<br/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bio- und Umwelttechnologie</li> <li>• Automobilzulieferer</li> <li>• Informationstechnologie</li> <li>• Innovative Energien</li> <li>• Health Care</li> </ul> </p> <p>Die Wirtschaft in Einbeck ist geprägt durch eine Vielzahl vornehmlich mittelständischer Unternehmen. Das produzierende Gewerbe hält den größten Anteil am Arbeitsmarkt. Aber auch Automobilzulieferbetriebe und Unternehmen der Umwelttechnik sind stark präsent, gefolgt vom Dienstleistungsgewerbe, dem Handel und Behörden. Täglich pendeln mehr als 4.000 Berufstätige nach Einbeck.</p> |
| Versorgung        | Kindergärten, Schulen sowie Geschäfte des täglichen und längerfristigen Bedarfs in Einbeck                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Grenzsituation    | Freistehendes Wohnhaus, einseitige Grenzbebauung der Garage nach Westen, Grenzbebauung der Scheune nach Osten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Erreichbarkeit    | Direkt von der Erschließungsstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Umgebungsbebauung | Dörfliche Wohnbebauung, vorwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser, Landwirtschaftliche Betriebe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Immissionen       | <p>Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt.</p> <p>Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z. B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 6 Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



Gestalt und Form:

topografische Grundstückslage:

unregelmäßig

Gefälle in Süd-Nord-Ausdehnung, Geländeversprung hinter der Scheune zur Wiese und zu den Flurstücken 37/1 und 38/3 (Stützwand)

Höhenlage zur Straße:

Straßenlänge:

Grundstückstiefe:

ins Grundstück abfallend

ca. 24 m

ca. 60 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

Keine Gasversorgung für Bartshausen

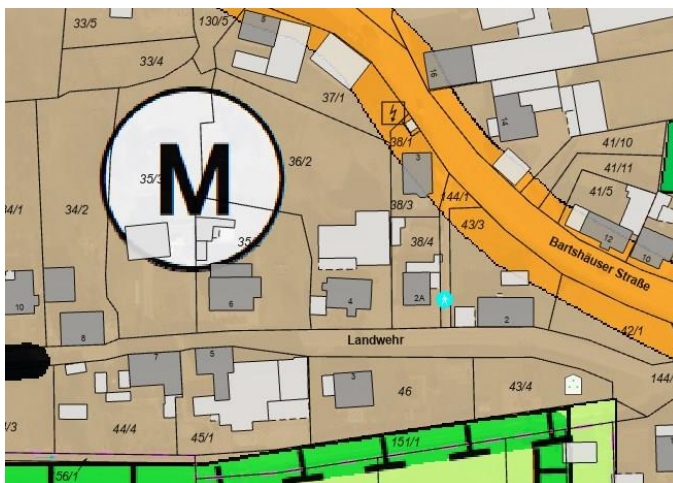
## 7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 7.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Kein Eintrag im Denkmalatlas Niedersachsen

### 7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche



### 7.3 Bebauungsplan

Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Der Bereich der Gebäude auf dem Grundstück ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der nordwestliche nicht bebaute Bereich ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

### 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.

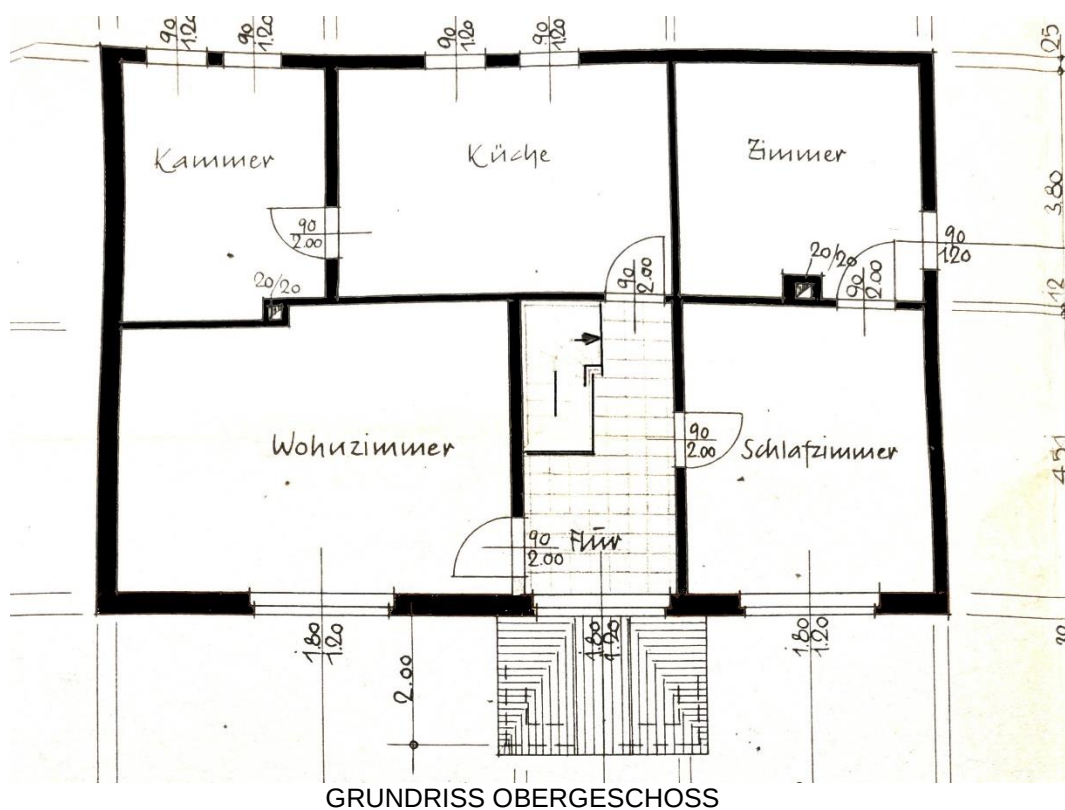
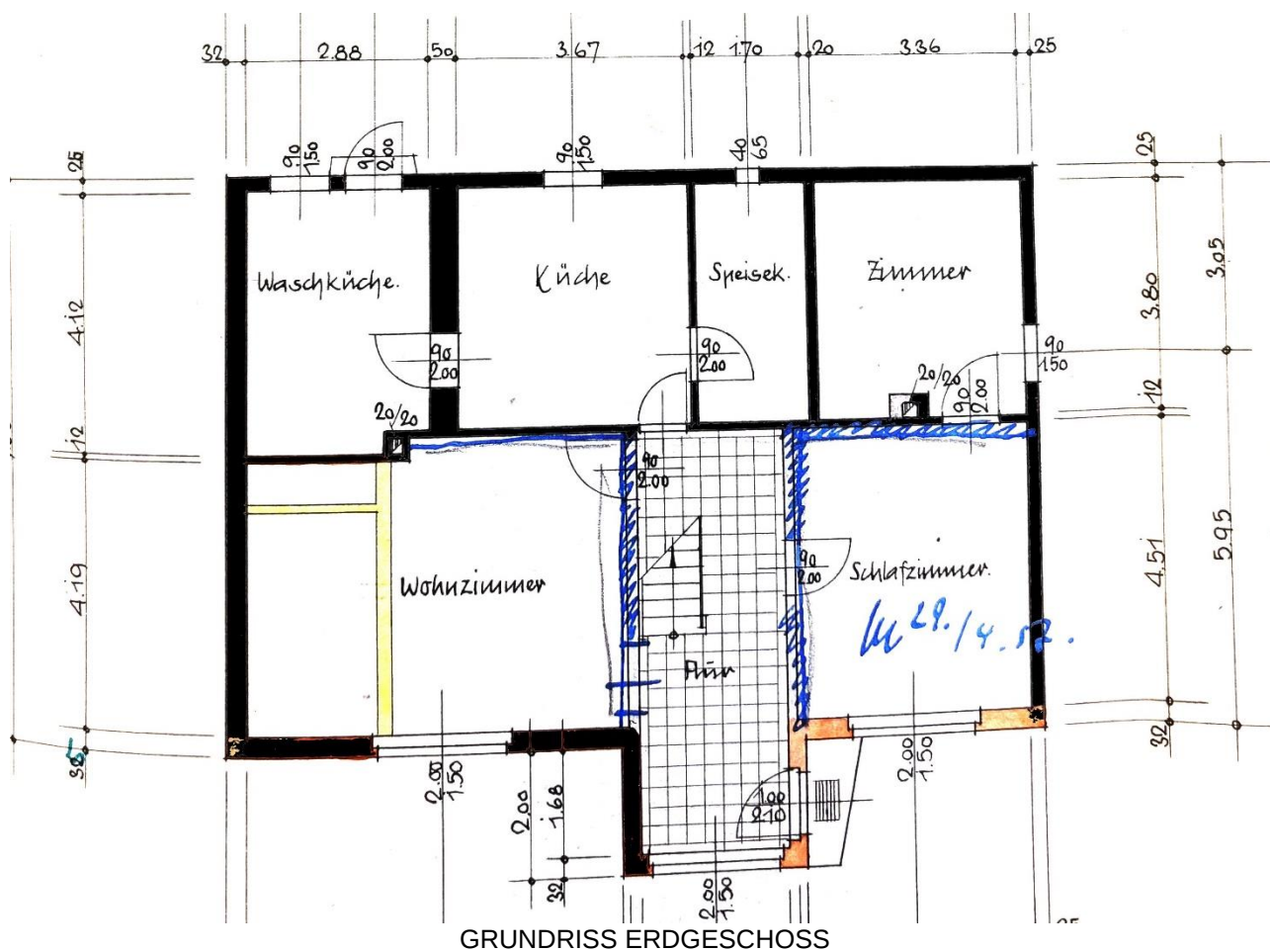
**Die Bewertungsobjekte konnten nur von außen besichtigt und somit nur der äußere Anschein festgestellt werden. Die im Folgenden aufgeführten Beschreibungen beruhen auf diesem äußeren Anschein und der Annahme einer baualtersgemäßen Ausführung. Die folgenden Beschreibungen bilden die Grundlage für die 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.**

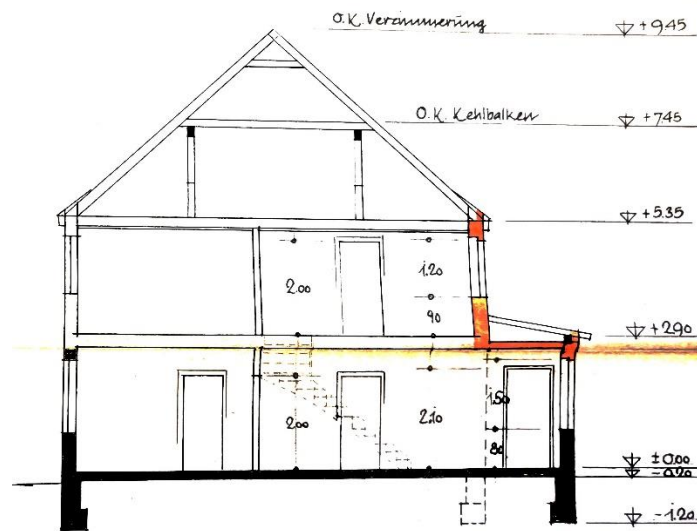
Die Bauakten bei der Stadt Einbeck wurden eingesehen.

Die im Folgenden aufgeführten Beschreibungen stützen sich im Wesentlichen auf die Angaben in den Bauakten und auf die Annahme einer baualtersgemäßen Ausführung und Ausstattung. Die Übereinstimmung der Annahmen mit der tatsächlichen Ausführung kann nicht gewährleistet werden.

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.

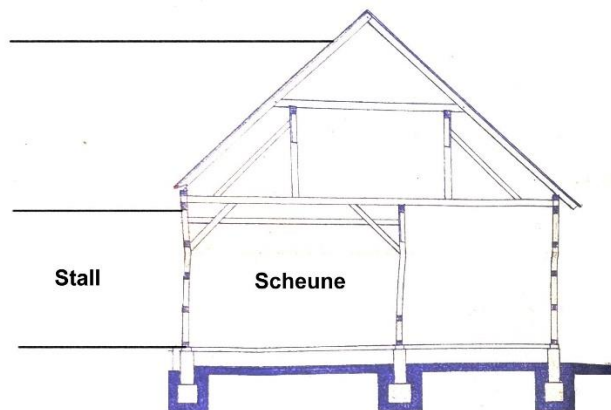




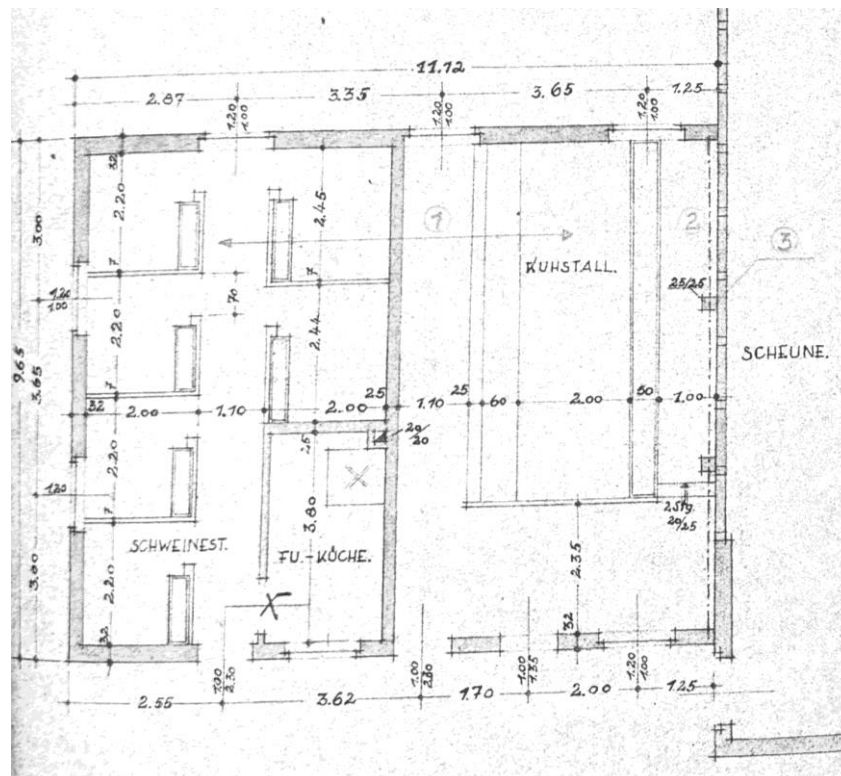
SCHNITT WOHNHAUS



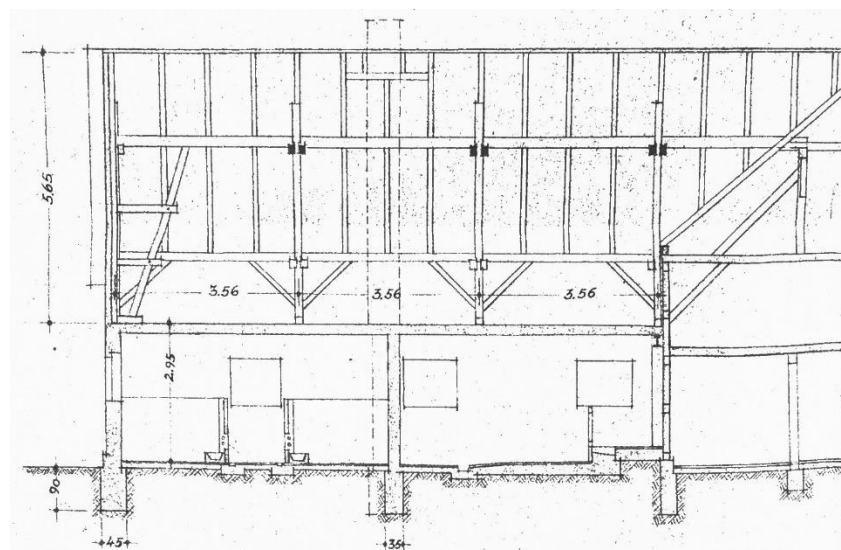
GRUNDRISS SCHEUNE



SCHNITT SCHEUNE



## GRUNDRISS STALL



SCHNITT STALL

### 8.1 Art der Bebauung, Flächen

Annahmen Baujahre:

Wohnhaus: um 1900

Scheune: vor 1900

Bauliche Veränderung gemäß Bauakte:

ca. 1908: Grundrissänderung Wohnhaus, Einbau Schornstein

ca. 1947: Anbau eines Schuppens an die Scheune

ca. 1952: Erweiterung des Schuppens zu einem Stallgebäude

ca. 1961: Neubau einer Garage

ca. 1956: Anbau einer Veranda an das Wohnhaus

**1 Wohnhaus:**

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Gebäudeart nach NHK:  | 1.32 freistehende Einfamilienhäuser |
| Dachgeschoss:         | Dachgeschoss nicht ausgebaut        |
| Erd- / Obergeschosse: | Erd-, Obergeschoss                  |
| Kellergeschoss:       | nicht unterkellert                  |
| Baujahr:              | 1900                                |
| Ausstattungsstufe:    | einfach (2)                         |
| Gebäudemaß / Anzahl:  | 351 m² BGF                          |

**2 Garage:**

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Gebäudeart nach NHK: | 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen |
| Bauweise:            | Massivbauweise                     |
| Baujahr:             | 1961                               |
| Ausstattungsstufe:   | mittel (3)                         |
| Gebäudemaß / Anzahl: | 27 m² BGF                          |

**3 Scheune:**

|                      |                                          |
|----------------------|------------------------------------------|
| Gebäudeart nach NHK: | 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen |
| Bauweise:            | Fachwerkhaus                             |
| Baujahr:             | 1900                                     |
| Ausstattungsstufe:   | mittel (3)                               |
| Gebäudemaß / Anzahl: | 155 m² BGF                               |

**4 Stall:**

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Gebäudeart nach NHK: | 18.3 Schweineställe |
| Bauweise:            | Massivbauweise      |
| Baujahr:             | 1952                |
| Ausstattungsstufe:   | mittel (3)          |
| Gebäudemaß / Anzahl: | 108 m² BGF          |

**8.2 Rohbau und Ausbau**

Der Bestand konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht mit den Unterlagen des Bauamtes abgeglichen werden. Insofern beruhen alle für die Erstellung dieses Gutachtens gewonnenen Grundlagen (Flächenermittlung, Baubeschreibung, Ausstattung, Nutzung, Baujahr, etc.) auf Annahmen aus den vorliegenden Genehmigungsunterlagen aus der Bauakte der Stadt Einbeck. Für die Vollständigkeit und Übereinstimmung mit dem aktuellen Bestand kann keine Garantie übernommen werden. Sollten sich aus zukünftigen Informationen weitere oder konkretere Erkenntnisse ableiten lassen, ist die Bewertung dieses Objektes entsprechend anzupassen und zu korrigieren.

Wohnhaus

|              |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktion | Gründung<br>Außenwände<br>Innenwände<br>Decken<br>Dach<br>Dacheindeckung<br><br>Entwässerung<br>Fassade<br><br>Fenster<br>Türen<br>Garage | Naturstein, Stampfbeton<br>Fachwerk, teilweise massiv Mauerwerk<br>Fachwerk, teilweise massiv Mauerwerk<br>Holzbalkendecken<br>Satteldach<br>Wohnhaus: Tonziegel<br>Veranda: Bitumenpappe mit Schindelimitat<br>Zinkdachrinnen und -fallrohre<br>Putzfassade auf der Südseite, Faserzementplattenbehang (vermutl. asbesthaltig) an allen übrigen Fassaden<br>Kunststofffenster mit Isolierverglasung<br>Hauseingangstür: Alurahmentür mit Glasausschnitten<br>massiv Mauerwerk, Wellfaserzementplatten, Sektionaltor |
| Haustechnik  | Elektroinstallation                                                                                                                       | Annahme: einfach, NHK-Standardstufe 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|             |                       |                                                                   |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ausstattung | Heizung<br>Warmwasser | Annahme: einfach, NHK-Standardstufe 2<br>Annahme: zentral Heizung |
|             | Sanitärinstallation   | Annahme: ein Bad, NHK-Standardstufe 2                             |
|             | Bodenbeläge           | Annahme: einfache Art und Ausführung                              |
|             | Wandbeläge            | Annahme: einfache Art und Ausführung                              |
|             | Deckenbeläge          | Annahme: einfache Art und Ausführung                              |
|             | Türen                 | Annahme: einfache Art und Ausführung                              |

Scheune/Stall

|              |                     |                                                                                              |
|--------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktion | Gründung            | Naturstein, Stampfbeton                                                                      |
|              | Außenwände          | Backsteinmauerwerk, teilweise Fachwerk                                                       |
|              | Innenwände          | Mauerwerk, Holzständerkonstruktion                                                           |
|              | Decken              | Massiv im Stall,<br>soweit vorhanden Holzbalken in der Scheune                               |
|              | Dach                | Satteldächer, rechtwinklige Firstausrichtungen, Schleppdächer an den Südseiten               |
|              | Dacheindeckung      | Tonziegel                                                                                    |
|              | Entwässerung        | Zinkdachrinnen und -fallrohre, teilweise ohne Dachrinnen                                     |
| Haustechnik  | Fassade             | Sichtbares Backsteinmauerwerk, Westgiebel mit Plattenbehang und Nordseite mit Bitumenplatten |
|              | Fenster             | Einfache Stallfenster, teils Glasbausteine                                                   |
|              | Türen               | Holzbrettertüren, Scheune mit doppelflügeligen Holztoren vor der Durchfahrt                  |
|              | Elektroinstallation | Einfacher Standard                                                                           |

**Technische Daten**

Bauunterlagen für das Bewertungsobjekt lagen teilweise vor (Bauakteneinsicht Stadt Einbeck). Wohn- und Nutzflächen wurden soweit möglich diesen Unterlagen entnommen und mit der Liegenschaftskarte plausibilisiert. Ungenauigkeiten aus Kopiervorgängen können für diese Wertermittlung hingenommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

|                           |                     |                         |
|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| Grundstücksfläche gesamt: |                     | 2.551,00 m <sup>2</sup> |
|                           | Flurstück: 36/2     | 2.551,00 m <sup>2</sup> |
| Bruttogrundfläche         |                     | 640,00 m <sup>2</sup>   |
|                           | Wohnhaus EG, OG, DG | 351,00 m <sup>2</sup>   |
|                           | Scheune             | 155,00 m <sup>2</sup>   |
|                           | Stall               | 107,50 m <sup>2</sup>   |
|                           | Garage              | 26,50 m <sup>2</sup>    |
| Wohnfläche gesamt         |                     | 195,70 m <sup>2</sup>   |
|                           |                     | 195,70 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche gesamt         |                     | 254,50 m <sup>2</sup>   |
|                           | Scheune EG          | 138,00 m <sup>2</sup>   |
|                           | Stall EG            | 95,00 m <sup>2</sup>    |
|                           | Garage              | 21,50 m <sup>2</sup>    |

### 8.3 Außenanlagen

|                       |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ver- und Entsorgung   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schmutz- und Regenwasseranschluss</li> <li>- Frischwasseranschluss</li> <li>- Stromanschluss</li> </ul>                                                                                 |
| Einfriedung           | Teilweise Grenzbebauung, Holzlattenzaun, Sichtschutzelemente, Maschendrahtzaun. Maschendraht- und Elektrozaun um das nördliche Wiesengrundstück.                                                                                 |
| Bauliche Außenanlagen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflaster Garagenzufahrt</li> <li>- Betonpflaster in der Einfahrt und Hoffläche vor Scheune, Natursteinpflaster vor Stall und Scheune</li> <li>- Betonplatten vor Hauseingang</li> </ul> |
| Sonstige Außenanlagen | nördliches Wiesengrundstück: Grasbewuchs Sträucher, ein paar Bäume straßenseitig Gestaltungsgrün                                                                                                                                 |
| Zustand               | unterhalten                                                                                                                                                                                                                      |

### 8.4 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

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.

### 8.5 Wirtschaftliche Beurteilung

Da über Zuschnitt und Ausstattung des Wohnhauses nur Annahmen existieren, erfolgt die wirtschaftliche Beurteilung auf Grund der Gesamtsituation von Resthofstellen. Diese sind in der Regel schwer marktgängig, da insbesondere die nicht mehr wirtschaftliche nutzbaren Scheunengebäude und Stallungen für diese Grundstücke überwiegend eine Belastung darstellen.

### 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.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bau- und Unterhaltungszustand | <p>Der äußere Eindruck zeigt unterhaltene und gepflegte Fassaden des Wohnhauses, an den Wirtschaftsgebäuden ist ein einfacher Unterhaltungszustand entsprechend der einfachen Nutzung festzustellen. Danach werden die Gebäude insgesamt mit einem guten Unterhaltungszustand eingeschätzt.</p> <p>Beim Ortstermin festgestellte Schäden (kein Anspruch auf Vollständigkeit):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Putz am Sockel des Wohnhauses teilweise abgängig</li> <li>- Mauerrisse an der Garage</li> <li>- Dachrinnen teilweise defekt bzw. nicht vorhanden</li> </ul> <p>Der wahrgenommene Zustand wird mit dem Ansatz für einen einfachen Nutzwert (geringe Mieten, geringer Ausstattungszustand, kurze Restnutzungsdauer) in der Wertermittlung berücksichtigt. Zusätzlich ist ein angemessener</p> |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

pauschaler Betrag für angenommen erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen, die zur Erreichung der Restnutzungsdauer vorgenommen werden müssten, wertmindernd in Ansatz zu bringen.

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 und für landwirtschaftliche Betriebsgebäude 30 Jahre zugrunde gelegt. Der Gutachterausschuss hat seine Sachwertfaktoren auf der Basis von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für Ein- und Zweifamilienhäuser 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, wurden für Teilbereiche des Objektes angenommen. Insofern werden bei der Festlegung der Restnutzungsdauer der am Ortstermin festgestellte Zustand und angesetzten Instandhaltungs- und Schadenbeseitigungskosten berücksichtigt.

| Modernisierungsmaßnahmen:                              | Jahr: | Umfang:     |
|--------------------------------------------------------|-------|-------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 2000  | überwiegend |
| Modernisierung der Fenster                             | 1990  | überwiegend |

## 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. Bauernhäuser, Hofstellen und

Resthofstellen werden ähnlich behandelt. Im Land Niedersachsen leiten einige Gutachterausschüsse Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren auch für diese Gebäudearten ab.

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 Vergleichsverfahren 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 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung

Vom Gutachterausschuss für den Landkreis Northeim wird der Bodenrichtwert für den Lagebereich im Dorfgebiet, bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup>, mit 22,00 €/m<sup>2</sup> und für Grünland mit 1,20 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023 angegeben. Für Gartenland in Dörfern des Landkreises wird ein Preis von 3,30 €/m<sup>2</sup> angegeben und für zum Hausgrundstück zugehörige Flächen (Hinterland), die als Garten (bzw. private Grünfläche) genutzt werden 8% bis 20% des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsfreies Wohnbauland.



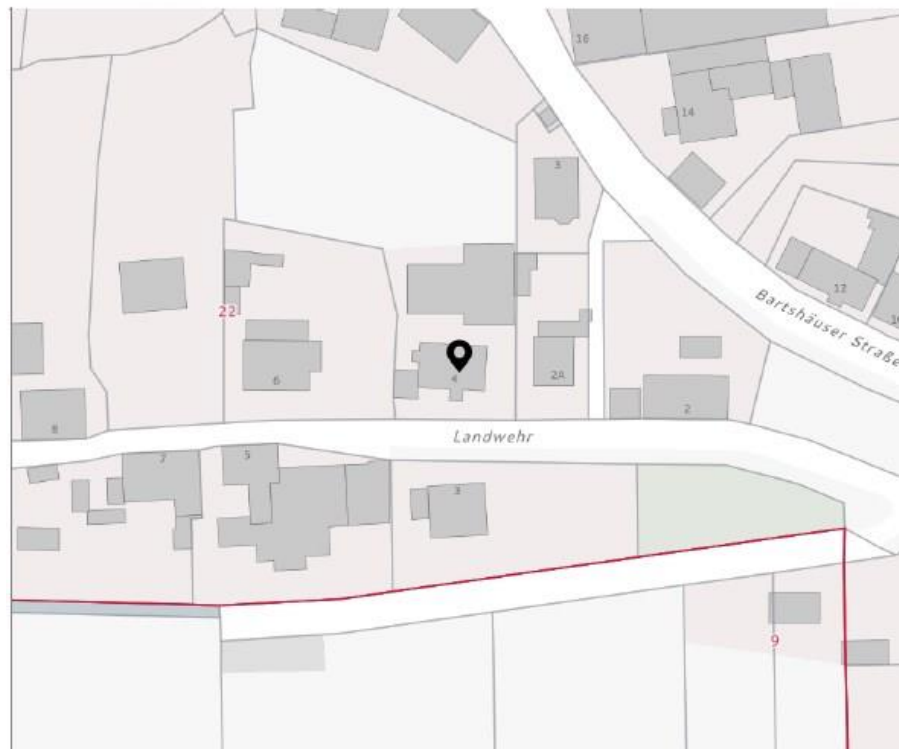
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Northeim



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Landwehr 4, 37574 Einbeck - Bartshausen  
Gemarkung: 6032 (Bartshausen), Flur: 1, Flurstück: 36/2



**Bodenrichtwertzone: 05903153**  
Bodenrichtwert: 22 €/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Baureifes Land  
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei  
Art der Nutzung: Dorfgebiet  
Grundstücksfläche: 1.000 m<sup>2</sup>

**Bodenrichtwertzone: 05909152**  
Bodenrichtwert: 1,20 €/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
Art der Nutzung: Grünland  
Grünlandzahl: 45

### 10.3 Bodenwertentwicklung

Eine Bodenwertsteigerung bis zum Stichtag für Baureifes Land ist nicht festzustellen, gleiches gilt für Gartenland.

### 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.

Das Bewertungsgrundstück kann im vorliegenden Fall in ein bebautes Vordergrundstück und ein nicht bebautes Wiesengrundstück geteilt werden. Die Wohnbaufläche mit 844 m<sup>2</sup> entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften dem Richtwertgrundstück. Das hintere Wiesengrundstück mit 1.707 m<sup>2</sup> entspricht einem Hausgarten und wird im vorliegenden Fall mit 15% des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland geschätzt.

## 10.5 Bodenwert des Grundstückes

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

| Grundstücksteilfläche |                       | Hauptfläche    |                    | Nebenfläche 1  |                    | Nebenfläche 2  |                    | rentierlich* | Bodenwert |
|-----------------------|-----------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------|-----------|
| Nr.                   | Bezeichnung           | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> |              | EUR       |
| 1                     | Wohnbaufläche (Offen) | 844            | 22,00              |                |                    |                |                    | Ja           | 18.568    |
| 2                     | Gartenland            | 1.707          | 3,30               |                |                    |                |                    | Nein         | 5.633     |

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

Bodenwert (rentierliche Anteile) 18.568 EUR

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 5.633 EUR

**Bodenwert (gesamt) 24.201 EUR**

## 11 Sachwertermittlung

### 11.1 Grundlagen

#### § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

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

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

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

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

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

### 11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

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

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Gebäudetyp:           | 1.32 freistehende Einfamilienhäuser |
| Dachgeschoss:         | Dachgeschoss nicht ausgebaut        |
| Erd- / Obergeschosse: | Erd-, Obergeschoss                  |
| Kellergeschoss:       | nicht unterkellert                  |
| Ausstattungsstufe:    | 2,00                                |

| Gewerk                                | Standardstufe <sup>1</sup> |     |     |     |       | Wägungs-<br>anteil <sup>2</sup><br>% | anteiliger<br>Kostenkennwert<br>EUR/m² BGF |
|---------------------------------------|----------------------------|-----|-----|-----|-------|--------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                       | 1                          | 2   | 3   | 4   | 5     |                                      |                                            |
| Außenwände                            |                            | 1,0 |     |     |       | 23                                   | 135,47                                     |
| Dach                                  |                            | 1,0 |     |     |       | 15                                   | 88,35                                      |
| Fenster und Außentüren                |                            | 1,0 |     |     |       | 11                                   | 64,79                                      |
| Innenwände und -türen                 |                            | 1,0 |     |     |       | 11                                   | 64,79                                      |
| Deckenkonstruktion und Treppen        |                            | 1,0 |     |     |       | 11                                   | 64,79                                      |
| Fußböden                              |                            | 1,0 |     |     |       | 5                                    | 29,45                                      |
| Sanitäreinrichtungen                  |                            | 1,0 |     |     |       | 9                                    | 53,01                                      |
| Heizung                               |                            | 1,0 |     |     |       | 9                                    | 53,01                                      |
| Sonstige technische Ausstattungen     |                            | 1,0 |     |     |       | 6                                    | 35,34                                      |
| Kostenkennwert für Stufe (EUR/m² BGF) | 529                        | 589 | 675 | 816 | 1.017 |                                      | Σ 589                                      |

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

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

tabellarische NHK:  
Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

589 EUR/m<sup>2</sup> BGF

| Bauteil | Anz. | Herstellungskosten<br>EUR | boG | Zuschlag<br>EUR/m <sup>2</sup><br>BGF |
|---------|------|---------------------------|-----|---------------------------------------|
| Veranda | 1    | 5.000                     | ja  |                                       |

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

589 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungskosten im Basisjahr:

589 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,7830 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2023)

Herstellungskosten zum Stichtag:

1.050 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

Gebäudetyp:

14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Ausstattungsstufe:

3,00

tabellarische NHK:

218 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Zu- / Abschläge:

| Grund                                                                                                 | Zu- / Abschlag |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|
|                                                                                                       | %              | EUR/m <sup>2</sup><br>BGF |
| Die NHK kennt nur die Ausstattungsstufe 3, die Qualität der Garage entspricht nur Ausstattungsstufe 2 | -30,00         | -66                       |

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

152 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungskosten im Basisjahr:

152 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,8170 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2023)

Herstellungskosten zum Stichtag:

276 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

Gebäudetyp:

18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Ausstattungsstufe:

3,00

tabellarische NHK:

220 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Korrekturfaktor für Gebäudegröße:

1,20

korrigierte NHK:

264 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Zu- / Abschläge:

| Grund                                                                                                                                                | Zu- / Abschlag |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|
|                                                                                                                                                      | %              | EUR/m <sup>2</sup><br>BGF |
| die NHK kennt nur die Ausstattungsstufe 3, die tatsächliche Ausstattungsstufe der Scheune ist 1,5; Scheunen haben viel nicht nutzbaren umbauten Raum | -50,00         | -132                      |

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

132 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungskosten im Basisjahr:

132 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,8170 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2023)

Herstellungskosten zum Stichtag:

239 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **4: Stall** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 18.3.2 Mastschweineeställe  
 Ausstattungsstufe: 3,00  
 tabellarische NHK: 370 EUR/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrekturfaktor für Gebäudegröße: 1,20  
 korrigierte NHK: 444 EUR/m<sup>2</sup> BGF  
 Zu- / Abschläge:

| Grund                                                                                                                                                         | Zu- / Abschlag<br>% | EUR/m <sup>2</sup><br>BGF |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Die Angaben in der NHK beziehen sich auf einen modernen Schweinemastbetrieb und nicht auf einen Stall von 1952. Insoweit ist hier eine Anpassung erforderlich | -60,00              | -267                      |

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 177 EUR/m<sup>2</sup> BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr: 177 EUR/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,8170 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2023)  
 Herstellungskosten zum Stichtag: 321 EUR/m<sup>2</sup> 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<br>Nr. | Grundstücks-<br>teilfl.<br>Bezeichnung | Nr.  | Bau-<br>jahr | GND/RND |    | HK der baulichen Anlagen* |       |          | Alterswert-<br>mind. |       | alterswertg.<br>HK<br>EUR |
|----------------|----------------------------------------|------|--------------|---------|----|---------------------------|-------|----------|----------------------|-------|---------------------------|
|                |                                        |      |              | Jahre   |    | Anzahl                    | EUR   | %<br>BNK | An-<br>satz          | %     |                           |
| 1              | Wohnhaus                               | alle | 1900         | 70      | 18 | 351,00 m <sup>2</sup> BGF | 1.050 | 17,00    | Linear               | 74,29 | 110.862                   |
| 2              | Garage                                 | alle | 1961         | 60      | 10 | 26,50 m <sup>2</sup> BGF  | 276   | 12,00    | Linear               | 83,34 | 1.364                     |
| 3              | Scheune                                | alle | 1900         | 30      | 10 | 155,00 m <sup>2</sup> BGF | 239   | 11,00    | Linear               | 66,67 | 13.705                    |
| 4              | Stall                                  | alle | 1952         | 30      | 10 | 107,50 m <sup>2</sup> BGF | 321   | 12,00    | Linear               | 66,67 | 12.881                    |

Σ 138.812

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2023 = 1,7830; (2, 3, 4) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2023 = 1,8170

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| <b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>      | <b>138.812 EUR</b> |
| + Zeitwert der Außenanlagen                         | 4,32 % 6.000 EUR   |
| <b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b> | <b>144.812 EUR</b> |
| + Bodenwert                                         | 18.568 EUR         |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                         | <b>163.380 EUR</b> |

### 11.4 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

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

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den

*Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.*

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

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

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

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

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen ermittelt und in den Grundstücksmarktberichten (hier: Online-Grundstücksmarktdaten 2023) zur Verfügung gestellt. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Northeim hat keine Sachwertfaktoren für Hofstellen und Bauernhäuser abgeleitet. Insoweit werden hier Daten aus anderen Landkreisen mit ähnlichen Strukturen übernommen.

Im vorliegenden Fall leitet sich der Sachwertfaktor wie folgt ab:

(Sachwertfaktor für Bauernhäuser und Resthofstellen Landkreis Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden)

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Vorläufiger Sachwert: | 165.000 €            |
| Bodenrichtwert:       | 22 €/m <sup>2</sup>  |
| Größe der Hofstelle:  | 2.551 m <sup>2</sup> |
| Standardstufe:        | 2,00                 |
| Sachwertfaktor:       | 0,85                 |

## **11.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

*§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

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

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

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

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

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

## Baumängel und Bauschäden

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

Zusätzlich wird für nicht erkannte Mängel ein für die vorhandenen Flächen üblicher Ansatz von ca. 8.000 € angemessen berücksichtigt.

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

### 11.6 Sachwert

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

|                                                 |                      |
|-------------------------------------------------|----------------------|
| vorläufiger Sachwert                            | 163.380 EUR          |
| ± Marktanpassung                                | -15,00 % -24.507 EUR |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>    | <b>138.873 EUR</b>   |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |                      |
| + nicht rentierlicher Bodenwert                 | 5.633 EUR            |
| + nicht in der BGF erfasste Bauteile            |                      |
| Veranda                                         | 2.354 EUR            |
| - Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden |                      |
| Für Baumängel und nicht erkannte Schäden        | 10.000 EUR           |
| <b>Sachwert</b>                                 | <b>136.860 EUR</b>   |

## 12 Vergleichswertermittlung

### § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

## 12.1 Daten aus Kaufpreissammlung

### § 25 Vergleichspreise

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

### Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Northeim hat mit den Grundstücksmarktdaten 2024 Vergleichsfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstellen (Baujahr bis 1949) hergeleitet und veröffentlicht.

Untersucht wurden die Kaufpreise von Bauernhäusern und Resthofstellen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses mit Ausnahme der Stadt Göttingen und den Orten Bovenden, Eddigehausen und Rosdorf. Die nachfolgend dargestellten Vergleichsfaktoren wurden aus einer Stichprobe von 382 Kauffällen hergeleitet. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

| Merkmal             | Bereich                                   | mittlerer Wert             | Bezugsobjekt               |
|---------------------|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt       | 2016 - 2023                               | 2019                       | 2023                       |
| Baujahr             | bis 1949                                  | ---                        | Einfluss nicht nachweisbar |
| Wohnfläche          | 80 m <sup>2</sup> - 360 m <sup>2</sup>    | 183 m <sup>2</sup>         | 180 m <sup>2</sup>         |
| Grundstücksgröße    | 286 m <sup>2</sup> - 4.359m <sup>2</sup>  | 1.504 m <sup>2</sup>       | 1.500 m <sup>2</sup>       |
| Modernisierungsgrad | gemäß Anlage 2 der ImmoWertV              | ---                        | entsprechend Tabelle       |
| Lage                | Zuständigkeitsbereich                     | ---                        | entsprechend Grafik        |
| Bodenrichtwert      | 20 €/m <sup>2</sup> - 53 €/m <sup>2</sup> | 28 €/m <sup>2</sup>        | entsprechend Grafik        |
| Stellung des Hauses | freistehend / angebaut / eingebaut        | Einfluss nicht nachweisbar |                            |
| Bauweise            | massiv / Fachwerk                         | Einfluss nicht nachweisbar |                            |
| Unterkellerung      | voll / teilweise / ohne                   | Einfluss nicht nachweisbar |                            |
| Nebengebäude        | vorhanden                                 | Einfluss nicht nachweisbar |                            |

|                                                      |                         |
|------------------------------------------------------|-------------------------|
| Vergleichsfaktor für Bodenwert 22 €/m <sup>2</sup> : | 770,00 €/m <sup>2</sup> |
| Korrektur abweichende Wohnfläche:                    | 0,98                    |
| Korrektur abweichende Grundstücksfl.:                | 0,90                    |
| Korrektur Modernisierungsgrad:                       | 1,00                    |

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Vergleichswert | 679,00 €/m <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------|

Alle Nebengebäude sind in dem Vergleichswert berücksichtigt.

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

| Objekt   | Einh. | WNFI.  | Werte [EUR/m² (Stk.)] |                  |     |        |       | Verkehrswert |
|----------|-------|--------|-----------------------|------------------|-----|--------|-------|--------------|
|          | ·     |        | Kaufpreis             | Vergleichspreise |     |        | ange- |              |
|          | Stk.  | m²     |                       | von              | bis | Mittel |       | messen       |
| Wohnhaus |       | 195,70 |                       |                  |     | 679    | 679   | 132.880      |
| Garage   |       | 21,50  |                       |                  |     | 0      | 0     | 0            |
| Scheune  |       | 138,00 |                       |                  |     | 0      | 0     | 0            |
| Stall    |       | 95,00  |                       |                  |     | 0      | 0     | 0            |

## 12.2 Vergleichswert

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

|                                          |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|
| vorläufiger Vergleichswert               | 132.880,00 EUR        |
| + nicht rentierlicher Bodenwert          | 5.633,00 EUR          |
| Sonstige Wertzuschläge                   |                       |
| keine                                    |                       |
| Sonstige Wertabschläge                   |                       |
| für Baumängel und nicht erkannte Schäden | 10.000,00 EUR         |
| <b>Vergleichswert</b>                    | <b>128.513,00 EUR</b> |

## Erläuterungen für den Marktwert (Vergleichswert)

Für die Ableitung des Marktwertes aus dem Vergleichswertes stehen nicht ausreichend aus dem Markt abgeleitete Vergleichswerte und Anpassungsfaktoren zur Verfügung.

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

## 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

#### **Landwehr (Bartshausen) 4 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 **05.01.2024** auf:

**137.000 EUR**

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

## 14 Anlagenverzeichnis

### Fotodokumentation

DSC08645:

Wohnhaus und Garage - Südwestansicht



DSC08644:

Wohnhaus, Garage, Stall – Giebel Südwestansicht



DSC08646:

Garage - Südansicht



DSC08647:

Hauseingang - Veranda



DSC08650:

Wohnhaus - Nordostansicht



DSC08648:

Zufahrt zur Scheune, östlich des Wohnhauses



DSC08651:

Stall - Südansicht



DSC08649:

Hofffläche zwischen Wohnhaus und Stall-  
Scheune



DSC08659:

Scheune - Stall



DSC08653:

Grünfläche nördlich hinter Stall und Scheune



DSC08656:

Geländeversprung - Grenzmauer zum westlichen Nachbarn

