

Diplom-Ingenieur ( FH )  
Beratender Ingenieur  
Sachverständiger Immobilienbewertung

Alter Stadtweg 1  
Telefon (05561) 927314-0  
Telefax (05561) 927314-9  
info@sv-cortnum.de

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das

**mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück**  
**Auf der Amtsseite 6 in 37574 Einbeck OT Holtensen**  
(eingetragen im Grundbuch von Holtensen Blatt 309 BVNr. 2)

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichts Einbeck Geschäftsnummer NZS 22 K 16/24
Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Postfach 1615 37557 Einbeck
Eigentümer	[REDACTED]
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	26.11.2024

### Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten einschließlich 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten.....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	13
2.8	Derzeitige Nutzung .....	13
3.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Mehrfamilienhaus .....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	18
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	18
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	19
3.3	Nebengebäude 1 Garagen- und Abstellgebäude.....	21
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	21
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	21
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	21
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	22
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	22
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	22
3.4	Nebengebäude 2 Garage und Abstellraum.....	23
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	23
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	23
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	23
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	24
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	24
3.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	24
3.5	Nebengebäude 3 Blechgarage und Unterstand .....	25
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	25
3.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	25
3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	25
3.5.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	26
3.5.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	26

---

3.5.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	26
3.6 Außenanlagen .....	26
4. Ermittlung des Verkehrswertes .....	27
4.1 Grundstücksdaten .....	27
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
4.3 Bodenwertermittlung.....	30
4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	30
4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	31
4.4 Ertragswertberechnung .....	32
4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	35
4.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	35
4.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	35
4.4.3 Verkehrswert .....	36
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	37
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	37
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	38
6. Verzeichnis der Anlagen .....	39

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück
Objektadresse:	Auf der Amtsseite 6 37574 Einbeck OT Holtensen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Holtensen Blatt 309 BVNr. 2
Katasterangaben:	Gemeinde Stadt Einbeck Gemarkung Holtensen Flur 2 Flurstück 84/2

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstattung:	Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 14.10.2024
Wertermittlungsstichtag:	26.11.2024
Qualitätsstichtag:	26.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	26.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Holtensen (Quelle: geoport)
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1 : 1.000 vom 08.11.2024 (GLL Northeim)
- Auskunft über Richtwerte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- schriftliche Auskunft vom 19.11.2024 und 03.12.2024 über das Baulastenverzeichnis durch die Stadt Einbeck
- schriftliche Auskunft vom 15.11.2024 über das Altlastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- Grundbuchauszug vom 12.11.2024
- schriftliche Auskunft vom 07.11.2024 über Denkmalschutz durch die Stadt Einbeck
- internetbasierte Auskunft Stadt Einbeck zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Stadt Dassel vom 02.12.2024
- Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 08.07.2024 soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind

*im Mehrfamilienhaus bestehen vier vermietete Wohnungen. Folgende Mieter sind vorhanden*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

*Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht bestellt.*

- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird

*Es wird kein Gewerbebetrieb geführt, der ehemals im Erdgeschoss ansässige Betrieb ist nicht mehr tätig*

- d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art, Umfang und Eigentumsverhältnisse)

*Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt worden sind, sind nicht vorhanden*

- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

*Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht*

- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (insbesondere Baulasten) bestehen

*Baulasten, baubehördliche Beanstandungen und Beschränkungen bestehen nicht.*

- g) ob das Objekt unter Denkmalschutz steht

*Denkmalschutz besteht nicht.*

- h) ob ein Energiepass vorliegt

*Es liegt kein Energiepass vor.*

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Landkreis Northeim

Ort: Holtensen mit ca. 600 Einwohnern als Ortsteil von Einbeck mit ca. 15.000 Einwohnern in der Kernstadt

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:

Einbeck (ca. 6 km entfernt)

Göttingen (ca. 45 km entfernt)

Landeshauptstadt Hannover (ca. 80 km entfernt)

Bundesstraßen:

B64 Richtung Holzminden und Seesen (ca. 10 km entfernt)

B3 Richtung Hannover und Göttingen (ca. 5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A7 Anschlussstelle Northeim-Nord (ca. 20 km entfernt)

Bahnhof:

Bahnhof Salzderhelden (ca. 12 km entfernt)

Flughafen:

Hannover (ca. 95 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 3)

Das zu bewertende Objekt liegt östlich des Ortskerns von Holtensen; soziale Infrastruktur ist in Holtensen eingeschränkt vorhanden, es besteht ein Kindergarten; in Einbeck befinden sich Schulen bis einschließlich Gymnasium; Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs bestehen in Einbeck; erweiterter Einzelhandel und Krankenhaus befinden sich ebenfalls in Einbeck

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Überwiegend wohnlich genutzte Grundstücke in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise, untergeordnet gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in typisch organisch gewachsener Dorflage

topografische Grundstückslage:

eben

### 2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

nicht vorhanden, das Grundstück ist ausschließlich über das Nachbargrundstück *Auf der Amtsseite 8 Flurstück 81/7* mit PKW erreichbar (über Baulast gesichert)

über das Nachbargrundstück *Auf der Amtsseite 4 Flurstück 91/4* ist das Grundstück zu Fuß erreichbar

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 84/2

Größe: 3.047 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform mit Anschluss an unbebaute Grundstücke im Osten und Süden; Anschluss an bebautes Nachbargrundstück im Norden, Westen und Süden

**2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	<i>Auf der Amtsseite</i> mit eingeschränktem Durchgangsverkehr und Anliegerverkehr
Straßenausbau:	<i>Auf der Amtsseite</i> voll ausgebaut, asphaltiert, Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Holtensen Blatt 309 BVNr. 2 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 5:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (22 K 16/24). Eingetragen am 16.09.2024.“*

Lfd. Nr. 6:

*„Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (22 L 1/24). Eingetragen am 16.09.2024.“*

Auftragsgemäß erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes für das unbelastete Grundstück ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Belastende Baulasten bestehen nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck vom 19.11.2024 nicht.  Im Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck ist unter laufender Nummer 1040 eine begünstigende Baulast (Zuwegungsbaulast), lastend auf dem Nachbargrundstück <i>Auf der Amtsseite 8 Flurstück 81/7</i> eingetragen (siehe Anlage 7)
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck vom 07.11.2024 nicht.
Altlasten:	Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Northeim vom 15.11.2024 im Altlastenkataster nicht aufgeführt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemäß internetbasierter Recherche auf der Internetseite der Stadt Einbeck befindet sich das Gebiet des Bewertungsobjektes im Bereich, der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet gekennzeichnet ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß internetbasierter Recherche auf der Internetseite der Stadt Einbeck befindet sich das Gebiet des Bewertungsobjektes nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.  Die zulässige Bebauung und Nutzung des Bewertungsobjektes ist nach BauGB §34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ einzuschätzen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei der Stadtverwaltung liegen eingeschränkt Bauakten vor. Genehmigungen, Anträge, Berechnungen, etc. sind nicht Bestandteil der Bauakte. Es handelt sich ausschließlich um Schriftverkehr aus den Jahren 1992 und 2019 an die jeweiligen seinerzeitigen Eigentümer.

Die Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Grundstückes Auf der Amtsseite 6 in 37574 Einbeck OT Holtensen wird für die weitere Wertermittlung als gegeben angenommen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck und der öffentlichen Ver- und Entsorger bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Spätere, nach Kommunalabgabegesetz eventuell beitragspflichtige, Ausbaumaßnahmen bleiben unberücksichtigt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen, öffentlich-rechtlichen Situation sowie der Beitrags- und Abgabensituation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

Insbesondere Kindergarten- und Schulstandorte werden oft kurzfristig verlegt oder ganz geschlossen.

Dem möglichen Erwerber wird empfohlen vor Erwerb diesbezüglich bei der Stadt Einbeck, dem Landkreis Northeim, den Wasser-, Energiever- und entsorgern, beim Amtsgericht Einbeck und an anderen relevanten Stellen verbindliche Auskünfte einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist derzeit mit einem Mehrfamilienhaus mit vier vermieteten Wohnungen und Nebengebäuden bebaut, die über insgesamt vier Stellplätze in den Nebengebäuden verfügen. Die Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewohnt.

### **3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt, dazu sind Untersuchungen durch Fachinstitute erforderlich.

## 3.2 Mehrfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Nicht unterkellertes Mehrfamilienhaus in überwiegender Fachwerkbauweise mit eingeschossigen Anbauten in Massivbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, augenscheinlich vor 1920
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ausbau Dachgeschoss; hierfür ist sowohl die statische Überprüfung der Decke über Obergeschoss als auch die bauordnungsrechtliche Genehmigung einschließlich Klärung der Erschließung und der Rettungswege erforderlich
Außenansicht:	Hofseitig und giebelseitig Behang aus Kunststoffplatten mit Klinkerimitat, Giebeldreiecke mit Schieferbehang; gartenseitig Sichtfachwerk; Satteldach mit dunklen Betondachsteinen  gartenseitige Anbauten mit geputzten Wandflächen und Flachdach

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Dachgeschoss

nicht ausgebaut

#### Erdgeschoss

##### Wohnung 1

ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche

vier Wohnräume (ca. 16 m<sup>2</sup>, ca. 12,5 m<sup>2</sup>, ca. 12,5 m<sup>2</sup>, ca. 20,5 m<sup>2</sup>), Flure (ca. 6 m<sup>2</sup> und ca. 4 m<sup>2</sup>), Küche (ca. 12,5 m<sup>2</sup>), Badezimmer (ca. 5,5 m<sup>2</sup>), Abstellräume (ca. 1,5 m<sup>2</sup> und ca. 2 m<sup>2</sup>)

##### Wohnung 2

ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung wurde nicht besichtigt, Angaben zur Raumaufteilung sind nicht möglich, die Größe ist geschätzt und aus Außenmaßen abgeleitet

#### Obergeschoss

##### Wohnung 3

ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche

vier Wohnräume (ca. 21 m<sup>2</sup>, ca. 12,5 m<sup>2</sup>, ca. 12,5 m<sup>2</sup>, ca. 16,5 m<sup>2</sup>), Flur (ca. 22 m<sup>2</sup>), Küche (ca. 14 m<sup>2</sup>), Badezimmer (ca. 6 m<sup>2</sup>), Balkon anteilig (ca. 3 m<sup>2</sup>) sowie im Erdgeschoss Flur (ca. 1,5 m<sup>2</sup>) und Hauswirtschaftsraum (ca. 3 m<sup>2</sup>)

##### Wohnung 4

ca. 110 m<sup>2</sup>

vier Wohnräume (ca. 12,5 m<sup>2</sup>, ca. 10,5 m<sup>2</sup>, ca. 17,5 m<sup>2</sup>, ca. 17 m<sup>2</sup>), Flur (ca. 27 m<sup>2</sup>), Küche (ca. 12,5 m<sup>2</sup>), Badezimmer (ca. 5 m<sup>2</sup>) sowie im Erdgeschoss Flur (ca. 8 m<sup>2</sup>)

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

Konstruktionsart:	überwiegend Fachwerkbauweise, hofseitige Anbauten Massivbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Fachwerk, teilweise als Sichtfachwerk, überwiegend mit Behang
Innenwände:	Fachwerk, teilweise leichte Trennwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG und OG
Treppen:	Holztreppen ins Obergeschoss
Eingangsbereich:	Vier separate ebenerdige Wohnungszugänge  Eingangstüren aus Holz mit Lichtausschnitt und Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Pfettendach  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> dunkle Dachsteine

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Anschluss an öffentlichen Kanal
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizungsanlage

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hinweis: Wohnung 2 wurde nicht besichtigt, die Angaben beziehen sich auf die besichtigten Wohnungen 1, 3 und 4

Bodenbeläge	Wohnräume: Laminat, Klickvinyl und Teppichboden Flure: Wohnung 1 Fliesen, sonst Laminat Bäder: Fliesen Küchen: Wohnung 1 Fliesen, sonst Laminat Eingangsbereich: überwiegend Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufaser mit Anstrich, teilweise Mustertapete und Strukturputz  Bäder Fliesen Küchen Strukturputz, Raufaser mit Anstrich, Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Raufaser mit Anstrich
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster
Türen:	Zimmertüren als Holz- und Röhrenspantüren, teilweise mit Lichtausschnitt, Haustüren aus Kunststoff und Holz mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installation:	Badezimmer Wohnung 1 mit Dusche, Waschbecken und Toilette
	Badezimmer Wohng 2: nicht bekannt
	Badezimmer Wohnung 3 mit Dusche, Waschbecken und Toilette
	Badezimmer Wohnung 4 mit Dusche, Waschbecken und Toilette
Grundrissgestaltung:	grundsätzlich praktisch und zeitgemäß

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

Besondere Bauteile:	Balkon Wohnung 3
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dämmung oberste Geschosdecke fehlt</li><li>- Schäden an Fachwerkaußenwand</li><li>- Durchfeuchtung Wand- und Deckenbereich Wohnung 1</li><li>- schlechte energetische Qualität</li></ul>

Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Diese Auflistung beinhaltet nur die offensichtlichen bei der Ortsbesichtigung festgestellten Schäden und Mängel, wie sie ohne weitergehende Bauteilerstörung augenscheinlich erkannt und festgestellt werden konnten. Eine Ausweitung der festgestellten Schäden und Mängel ist zu erwarten. Insbesondere durch das Untersuchungsniveau der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilerstörung und nur nach Augenschein, ist nicht davon auszugehen, dass die Auflistung der festgestellten Schäden und Mängel abschließend ist. Die als Abzug in Ansatz gebrachten Beträge können also durchaus überschritten werden.

### 3.2.7 Energetische Beurteilung – Energetische Effizienz

Die Errichtung des Gebäudes erfolgte ohne Berücksichtigung energieeinsparender Aspekte, die energetische Qualität liegt deutlich unter den Anforderungen des derzeitigen Gebäudeenergiegesetzes.

Da kein Energieausweis mit Einordnung in eine Effizienzklasse vorliegt, und die Erstellung des Energieausweises nicht Bestandteil der Wertermittlung ist, erfolgt die Einordnung hilfsweise anhand der Auswertung einer Reihenuntersuchung der dena (Deutsche Energieagentur) in die Effizienzklasse G bis H.

Die Effizienzklasse G bis H ist dem Sanierungsbereich zuzuordnen, das heißt, das Gebäude ist energetisch sanierungsbedürftig.

Zur Herstellung eines zeitgemäßen Wärmeschutzes (Dämmung der Außenwände, der obersten Geschossdecke, des Erdgeschossfußbodens, Erneuerung der Fenster, Verbesserung der Anlagentechnik) sind Investitionen in Höhe von mindestens 250.000,- € erforderlich. Die Amortisation der rein energetisch wirksamen Investitionen liegt dabei in der Größenordnung von dreißig Jahren.

Gesetzliche Forderungen zur Nachrüstung energetischer Maßnahmen bestehen im Wesentlichen nur für die Dämmung der obersten Geschossdecke.

Ungeachtet dessen ist die schlechte energetische Qualität des Gebäudes bei steigenden Energiepreisen sowohl in Bezug auf Vermietung als auch Verkauf markt- und preisrelevant.

### 3.3 Nebengebäude 1 Garagen- und Abstellgebäude

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Nebengebäude in kombinierter Massiv- und Holzbauweise
Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Außenwände Mauerwerk mit Holzschalung, Holztor, Satteldach mit Dachziegeln, Teilbereich mit Flachdach mit Abdichtung

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss

ca. 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche, zum Beispiel zwei Stellplätze und Abstellraum

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

Konstruktionsart:	Kombinierte Massiv- und Fachwerkbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Mauerwerk, Fachwerk
Innenwände:	Fachwerk, Holzbauweise
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Sparrendach <u>Dachform:</u> Satteldach, teilweise Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> dunkle Dachziegel, Flachdach mit Schalung und Abdichtung

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht vorhanden
Abwasserinstallationen:	nicht vorhanden
Heizung:	nicht vorhanden

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Betonsteinpflaster, Beton
Tore:	Einfaches Holztor
Grundrissgestaltung:	grundsätzlich zweckmäßig, zum Beispiel für zwei Stellplätze und Abstellfläche

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

Besondere Bauteile:	keine ersichtlichen
Bauschäden und Baumängel:	- Flachdachabdichtung und Holzschalung teilweise abgängig

Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Diese Auflistung beinhaltet nur die offensichtlichen bei der Ortsbesichtigung festgestellten Schäden und Mängel, wie sie ohne weitergehende Bauteilerstörung augenscheinlich erkannt und festgestellt werden konnten. Eine Ausweitung der festgestellten Schäden und Mängel ist zu erwarten. Insbesondere durch das Untersuchungs-niveau der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilerstörung und nur nach Augenschein, ist nicht davon auszugehen, dass die Auflistung der festgestellten Schäden und Mängel abschließend ist. Die als Abzug in Ansatz gebrachten Beträge können also durchaus überschritten werden.

### 3.4 Nebengebäude 2 Garage und Abstellraum

#### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Nebengebäude in kombinierter Massiv- und Holzbauweise
Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Außenwände Fachwerk, Stahlschwinger, Pultdach mit Eindeckung aus Wellplatten (mutmaßlich asbestfaserhaltig)

#### 3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss

ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche, zum Beispiel ein Stellplatz und Abstellraum

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

Konstruktionsart:	überwiegend Fachwerkbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Fachwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Balkenlage <u>Dachform:</u> Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Eindeckung aus Wellplatten (mutmaßlich asbestfaserhaltig)

### 3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht vorhanden
Abwasserinstallationen:	nicht vorhanden
Heizung:	nicht vorhanden

### 3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Beton, Estrich
Tore:	Stahlschwingtor
Grundrissgestaltung:	grundsätzlich zweckmäßig, zum Beispiel für einen Stellplatz und Abstellfläche

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

Besondere Bauteile:	keine ersichtlichen
Bauschäden und Baumängel:	- Dacheindeckung teilweise abgängig

Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Diese Auflistung beinhaltet nur die offensichtlichen bei der Ortsbesichtigung festgestellten Schäden und Mängel, wie sie ohne weitergehende Bauteilerstörung augenscheinlich erkannt und festgestellt werden konnten. Eine Ausweitung der festgestellten Schäden und Mängel ist zu erwarten. Insbesondere durch das Untersuchungsniveau der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilerstörung und nur nach Augenschein, ist nicht davon auszugehen, dass die Auflistung der festgestellten Schäden und Mängel abschließend ist. Die als Abzug in Ansatz gebrachten Beträge können also durchaus überschritten werden.

### 3.5 Nebengebäude 3 Blechgarage und Unterstand

#### 3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Blechgarage und Unterstand in Holzbauweise
Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Profilierte Blechtafeln, Stahlschwinger Unterstand in Holzbauweise

#### 3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss

ca. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche, zum Beispiel ein Stellplatz und Abstellfläche

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

Konstruktionsart:	Blechgarage in Stahlsystembauweise Unterstand in Holzbauweise
Fundamente:	Beton
Außenwände:	Profilierte Blechtafeln, Verkleidung aus Kunststoffplatten mit Klinkerimitat
Innenwände:	nicht vorhanden
Geschossdecken:	nicht vorhanden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Garage mit Blechdach, Unterstand Balkenlage <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Unterstand mit Wellplatten, mutmaßlich asbestfaserhaltig

### 3.5.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: nicht vorhanden

Abwasserinstallationen: nicht vorhanden

Heizung: nicht vorhanden

### 3.5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge Beton

Tore: Einfaches Stahlschwingtor

Grundrissgestaltung: grundsätzlich zweckmäßig, zum Beispiel für einen Stellplatz und Abstellfläche

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

Besondere Bauteile: keine ersichtlichen

Bauschäden und Baumängel: - keine wesentlichen

Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Diese Auflistung beinhaltet nur die offensichtlichen bei der Ortsbesichtigung festgestellten Schäden und Mängel, wie sie ohne weitergehende Bauteilerstörung augenscheinlich erkannt und festgestellt werden konnten. Eine Ausweitung der festgestellten Schäden und Mängel ist zu erwarten. Insbesondere durch das Untersuchungsniveau der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilerstörung und nur nach Augenschein, ist nicht davon auszugehen, dass die Auflistung der festgestellten Schäden und Mängel abschließend ist. Die als Abzug in Ansatz gebrachten Beträge können also durchaus überschritten werden.

## 3.6 Außenanlagen

Einfriedungen als Weide-, Holz- und Maschendrahtzaun, Betonmauer zu Flurstück 91/4, untergeordnete Gebäude Gartenhütte, Befestigung Hoffläche mit Zufahrt zu den Gebäuden mit Betonsteinpflaster, weideartige Anlage des Gartens mit Rasen und Baumbestand, Ent- und Versorgungsanschlüsse bis an den öffentlichen Kanal

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück Auf der Amtsseite 6 in 37574 Einbeck OT Holtensen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	BVNr.	
<i>Holtensen</i>	<i>309</i>	<i>2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Holtensen</i>	<i>2</i>	<i>84/2</i>	<i>3.047 m<sup>2</sup></i>

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kann der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 28-34 ImmoWertV) ermittelt werden, weil diese üblicherweise nicht zur Eigennutzung sondern zur Erzielung von Erträgen als Renditeobjekt bestimmt sind.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 28-34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Verhältnis Reinertrag zu Kaufpreis) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der Bodenwert ist im Ertragswertverfahren getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 13 und §14 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 und §14 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Bei der Wertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen zum Beispiel:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **26,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Dorfgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.000 m <sup>2</sup>
Bauweise	=	überwiegend offen

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	26.11.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Dorfgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	überwiegend offen
Grundstücksfläche	=	3.047 m <sup>2</sup>

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bodenwertermittlung erfolgt zweigeteilt.

2.000 m<sup>2</sup> des Grundstücks werden als Bauland bewertet, die übrige Grundstücksfläche von 1.047 m<sup>2</sup> als siedlungsnahes Gartenland mit 25% des Bodenrichtwertes

Bodenrichtwert	=	26,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Grundstücksfläche mit Faktor 0,91/0,98	=	24,14 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	2.000 m <sup>2</sup>
Bodenwert Teilfläche A	=	48.280,- €
zuzüglich		
Bodenrichtwert	=	26,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Eigenschaft Gartenland mit 25%	=	6,50 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	1.047 m <sup>2</sup>
Bodenwert Teilfläche B	=	6.806,- €
Beitrags- und -abgabefreier Bodenwert in Summe	=	55.086,- €

Der **beitrags- und abgabefreie Bodenwert** für das Grundstück Auf der Amtsseite 6 in 37574 Einbeck OT Holtensen beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 26.11.2024 insgesamt **55.086,- €**.

#### 4.4 Ertragswertberechnung

##### Vorermittlung und Vorbemerkungen zu angemessenen Mieten und Pachten, Restnutzungsdauern und Liegenschaftszinssatz

Die Vermietbarkeit der Wohnflächen im Wohnhaus ist gut gegeben. Eine Vermietung der Flächen auf dem freien Wohnungsmarkt ist zulässig und einfach umsetzbar. Die Annahme der nachhaltig erzielbaren Mieten erfolgt angepasst an den jeweiligen Instandhaltungs- und Modernisierungszustand nach Abgleich mit Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt wie folgt:

Wohnungen 80 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> mit mittlerer Ausstattung:	4,50 €/m <sup>2</sup>
Wohnungen über 120 m <sup>2</sup> mit mittlerer Ausstattung:	3,80 €/m <sup>2</sup>
Stellplätze in Garagen:	35,- €/Stck

Der Ansatz der Restnutzungsdauer ergibt sich aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer gemäß Sachwertrichtlinie und der modifizierten Restnutzungsdauer aus überwiegend nicht modernisierten Zustands und kleinerer Instandhaltungen. Die Gesamtnutzungsdauer von ca. siebzig Jahren für Mehrfamilienhäuser ist bereits abgelaufen, aufgrund durchgeführter Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauern von 20 Jahren.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht für Objekte mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes einen regionalen Liegenschaftszinssätze von 3,1 % für das Stadtgebiet Einbeck, in dörflich-ländlichen Lagen in Niedersachsen steigt der veröffentlichte Wert auf 3,5 bis 4,0 %. Unter Berücksichtigung der Dorflage und dem daraus resultierenden niedrigen Miet- und Lageniveau wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,5% als angemessen angesetzt.

**4.4.1 Ertragswertberechnung**

Rohertrag monatlich:

Wohnungen 1, 3 und 4	315 m <sup>2</sup> x 4,50 €/m <sup>2</sup> =	1.418,- €
Wohnung 2	155 m <sup>2</sup> x 3,80 €/m <sup>2</sup> =	589,- €
Stellplätze	4 Stck x 35 €/m <sup>2</sup> =	140,- €

Rohertrag monatlich: = 2.147,- €

Rohertrag jährlich: 2.147,- € x 12 Monate = 25.764,- €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten:

vier Einheiten	a´ 351,- €	-	1.404,- €
vier Stellplätze	a´ 46,- €	-	184,- €

Instandhaltungskosten

470 m <sup>2</sup> Fläche Wohnungen	a´ 13,80 €/m <sup>2</sup>	-	6.486,- €
vier Stellplätze	a´ 104,- €/Stck	-	416,- €

Mietausfallwagnis

2 % des Rohertrags - 515,- €

**Reinertrag jährlich: 16.759,- €**

Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens 55.086,- € \* 3,5 % - 1.928,- €

**Reinertrag der baulichen Anlagen 14.831,- €**

Vervielfältiger (gemäß Anlage zur ImmoWertV) bei

Liegenschaftszins p = 3,5 %

Restnutzungsdauer 20 Jahre \* 14,21

Ertragswert der baulichen Anlagen = 210.749,- €

Bodenwert + 55.086,- €

Vorläufiger Ertragswert = 265.835,- €

---

Vorläufiger Ertragswert = 265.835,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Allgemeinzustand des Gebäudes ist in den Ansätzen der Mieten, der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt; Abzüge sind noch gesondert anzusetzen, die die Aufwendungen berücksichtigen, die erforderlich sind, um die Nutzung des Gebäudes über die nächsten Jahre zu ermöglichen

- Dämmung oberste Geschossdecke  
Ansatz: 225 m<sup>2</sup> a´ 95,- € - 21.375,- €
- Fassadensanierung Erdgeschoss hofseitig  
Ansatz: 120 h a´ 75,- € zzgl. Geräteinsatz und Material - 13.000,- €
- Sofortmaßnahmen Überprüfung Dacheindeckungen Wohnhaus und Nebengebäude  
Ansatz: 80 h a´ 75,- € zzgl. Geräteinsatz und Material - 8.000,- €
- Malerarbeiten, Decken schließen Wohnung 1  
Ansatz: 60 h a´ 75,- € zzgl. Geräteinsatz und Material - 6.000,- €
- Überprüfung und Nachrüstung Rauchwarnmelder - 1.400,- €

**Ertragswert 216.060,- €**

**Rund 216.000,- €**

## **4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### **4.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich bei Grundstücken der Qualität des Bewertungsobjektes vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

#### 4.4.3 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag mit rd. **216.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück *Auf der Amtsseite 6 in 37574 Einbeck OT Holtensen*

Grundbuch	Blatt	BVNr.
<i>Holtensen</i>	<i>309</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Holtensen</i>	<i>2</i>	<i>84/2</i>

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 mit rd.

**216.000,- €**

**in Worten: zweihundertsechzehntausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass er das vorstehende Gutachten nach bestem Wissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

Einbeck, den 17.12.2024

---

Dipl.-Ing. (FH) Mathias Cortnum

Geprüfter Sachverständiger für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien,  
GIS Sprengnetter Akademie

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**ImmoWertV:**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

**WoFIV:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**DIN 283:**

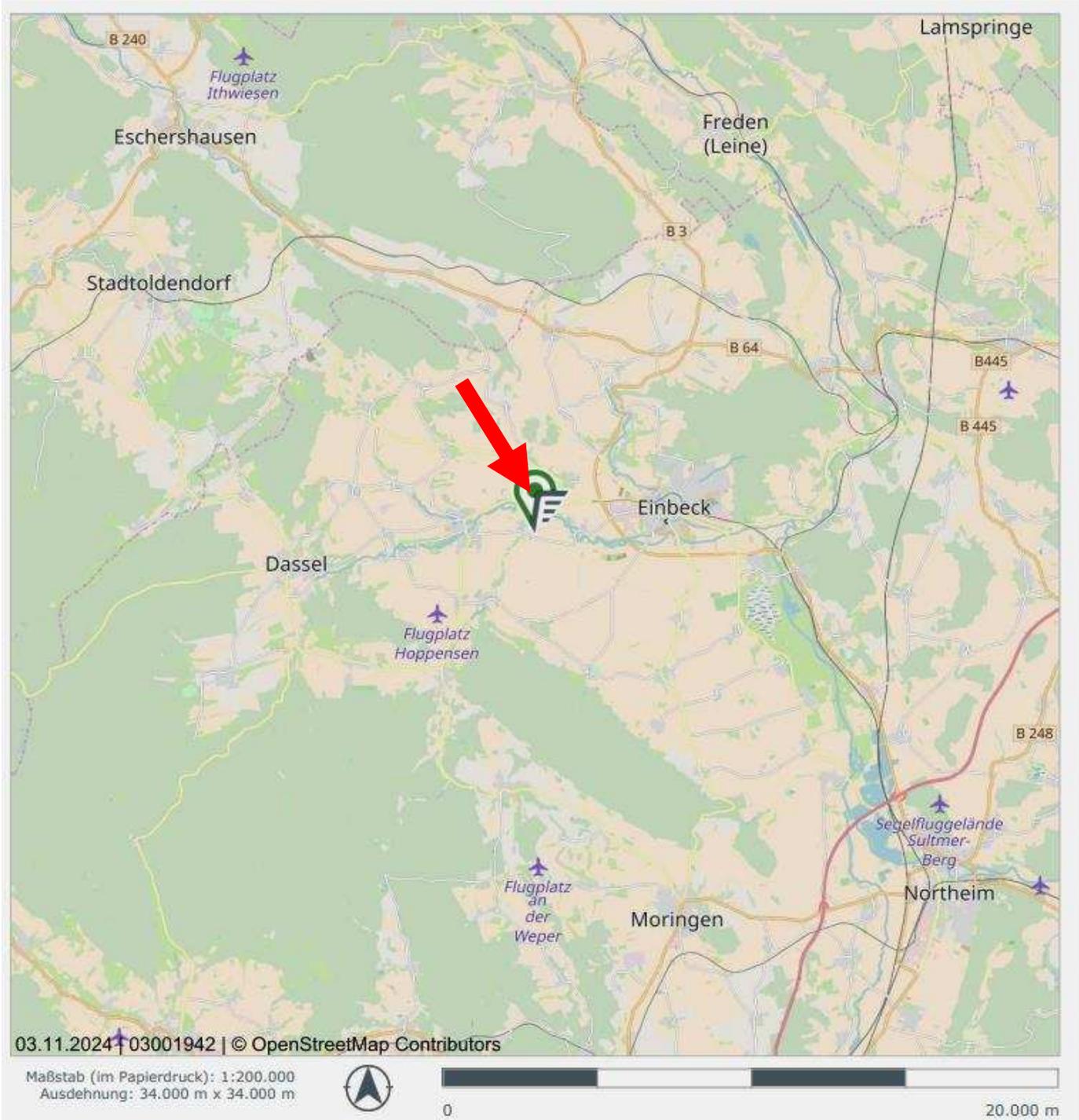
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter Immobilienbewertung** – Marktdaten und Praxishilfen, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter Immobilienbewertung** – Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2022
- [3] **Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**

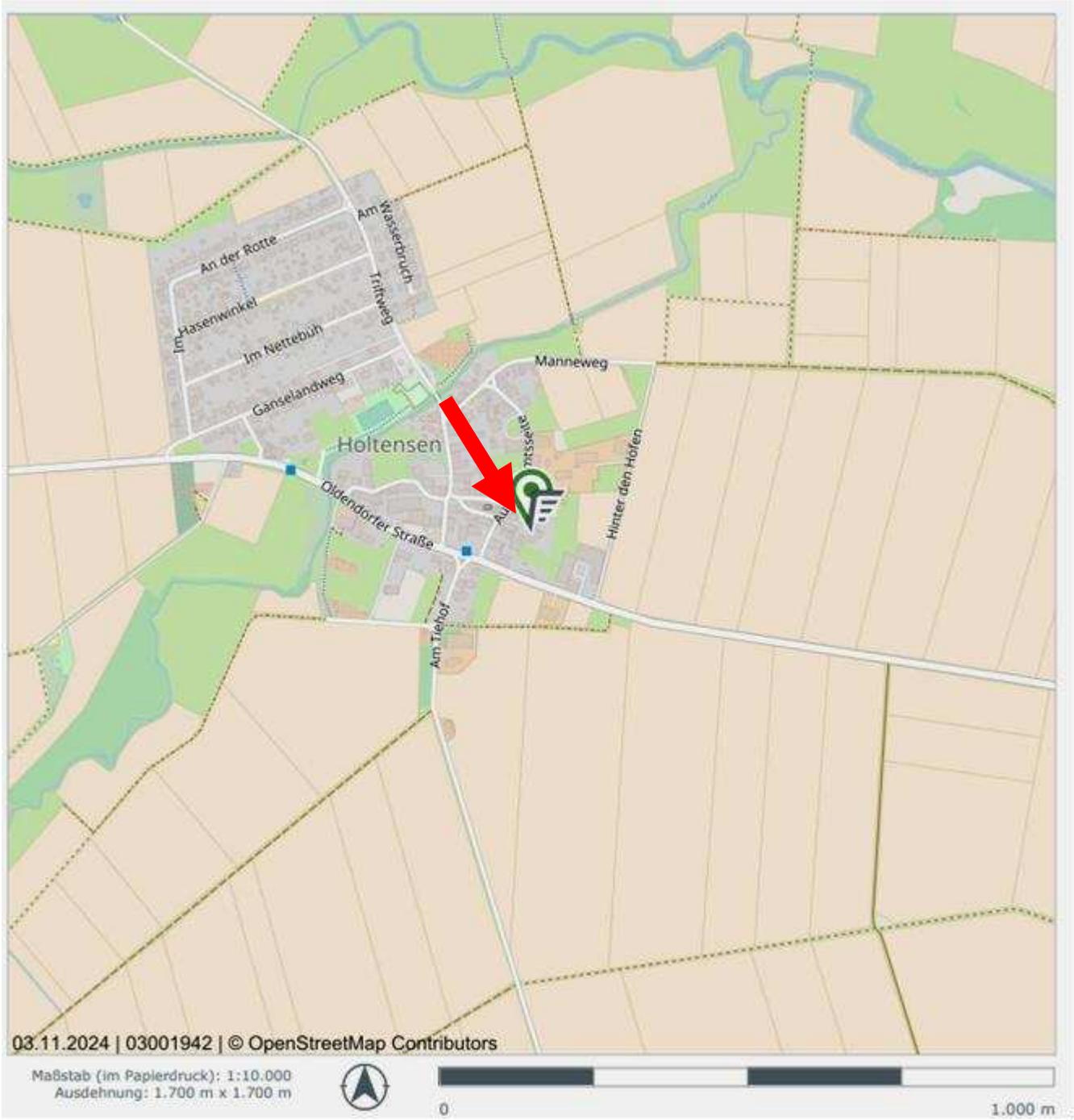
## 6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan im Maßstab 1 : 10.000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 4: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 5 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 5: 16 Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4
- Anlage 6: Grundriss-Skizzen
- Anlage 7: Baulastenblatt Nr. 1040



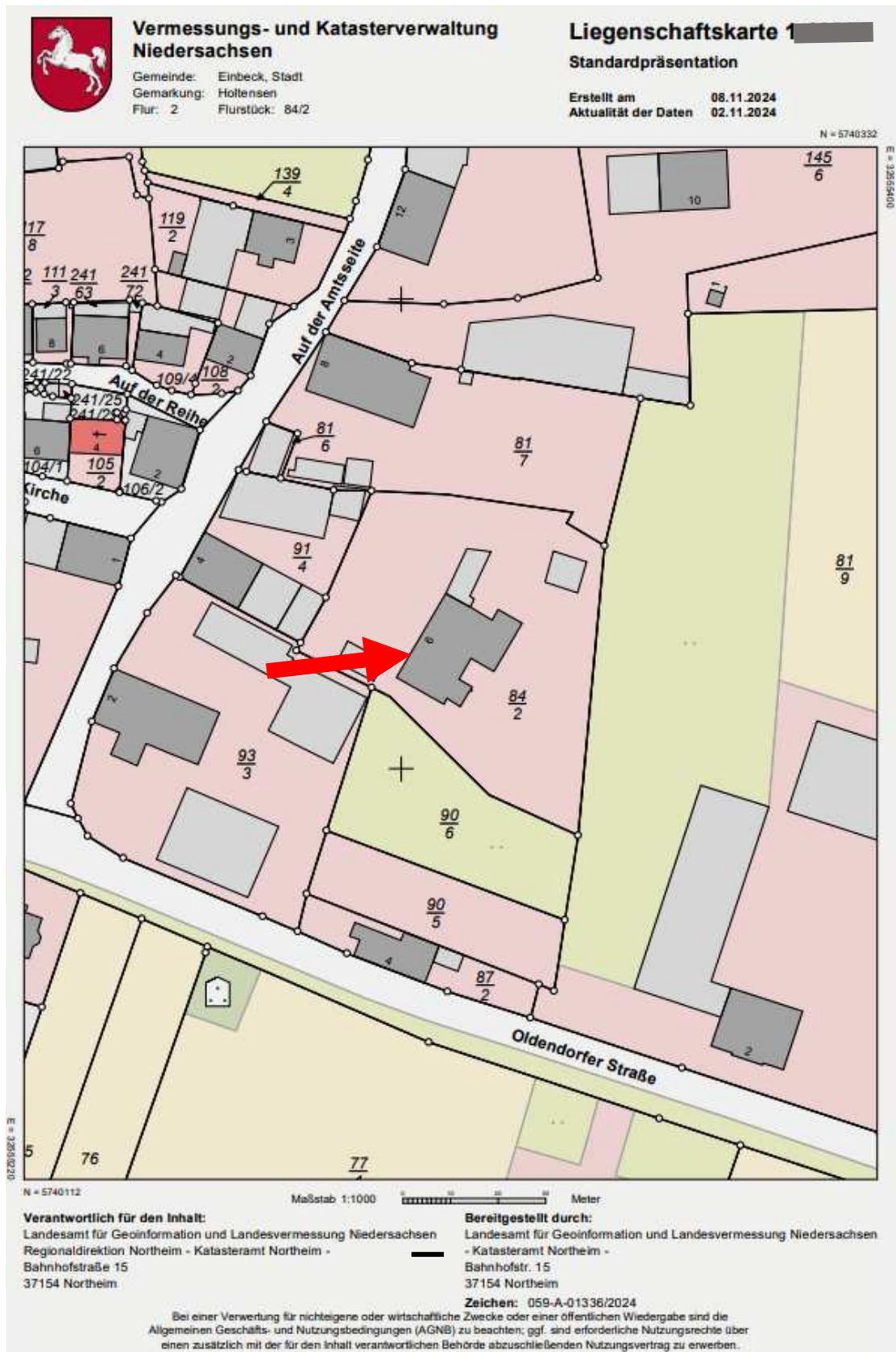
(lizensiert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de))

### Anlage 1



(lizensiert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de))

**Anlage 2**



Anlage 3

Auf der Amtsseite 6

37574 Einbeck OT Holtensen



Anlage 4



**Anlage 5.1:** Bild 1 Ansicht von Nordwesten



**Anlage 5.2:** Bild 2 Ansicht von Südosten



**Anlage 5.3:** Bild 3 Ansicht von Südosten auf den eingeschossigen Anbau



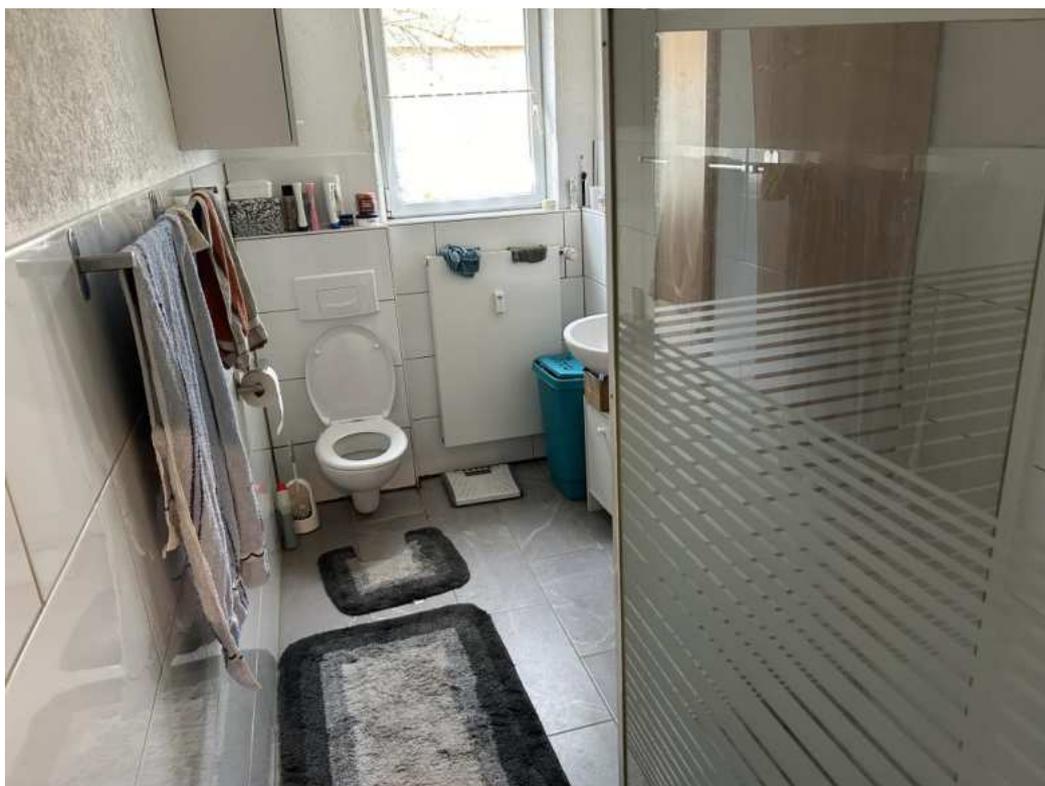
**Anlage 5.4:** Bild 4 Nebengebäude 1 Garagen- und Abstellgebäude



**Anlage 5.5:** Bild 5 Nebengebäude 2 Garage und Abstellraum



**Anlage 5.6:** Bild 6 Nebengebäude 3 Blechgarage und Unterstand



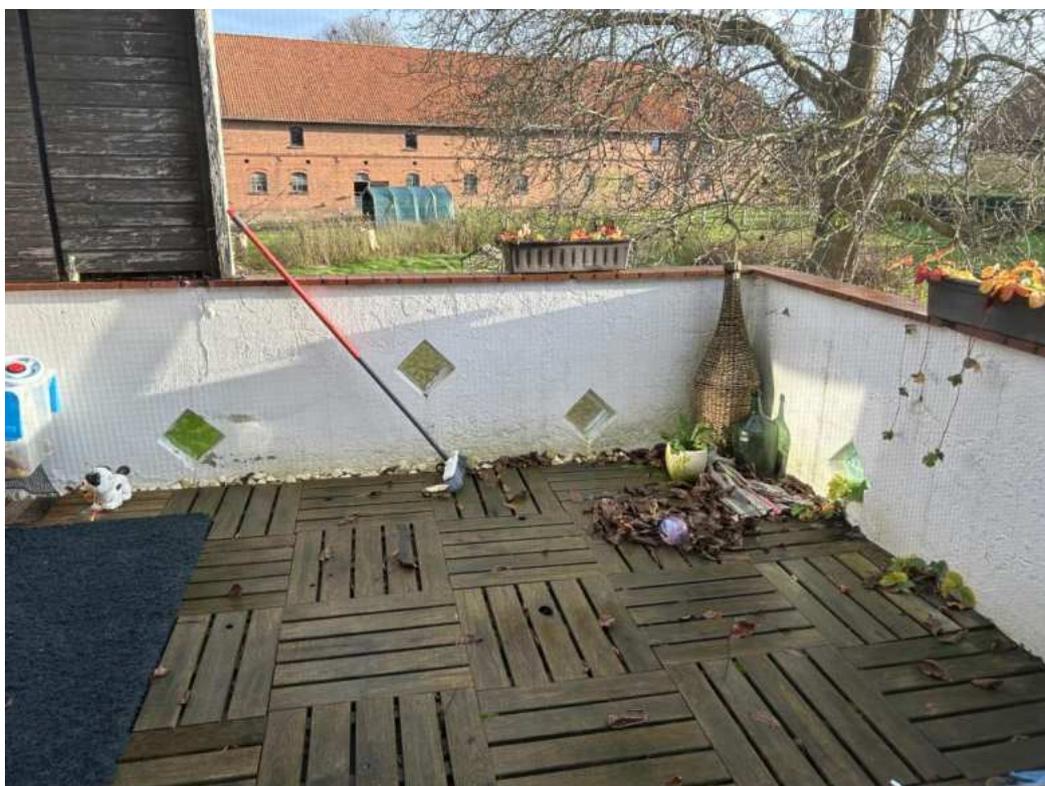
Anlage 5.7: Bild 7 Badezimmer Wohnung 1



Anlage 5.8: Bild 8 Wohnraum Wohnung 1



Anlage 5.9: Bild 9 Badezimmer Wohnung 3



Anlage 5.10: Bild 10 Balkon, zugehörig Wohnung 3



Anlage 5.11: Bild 11 Badezimmer Wohnung 4



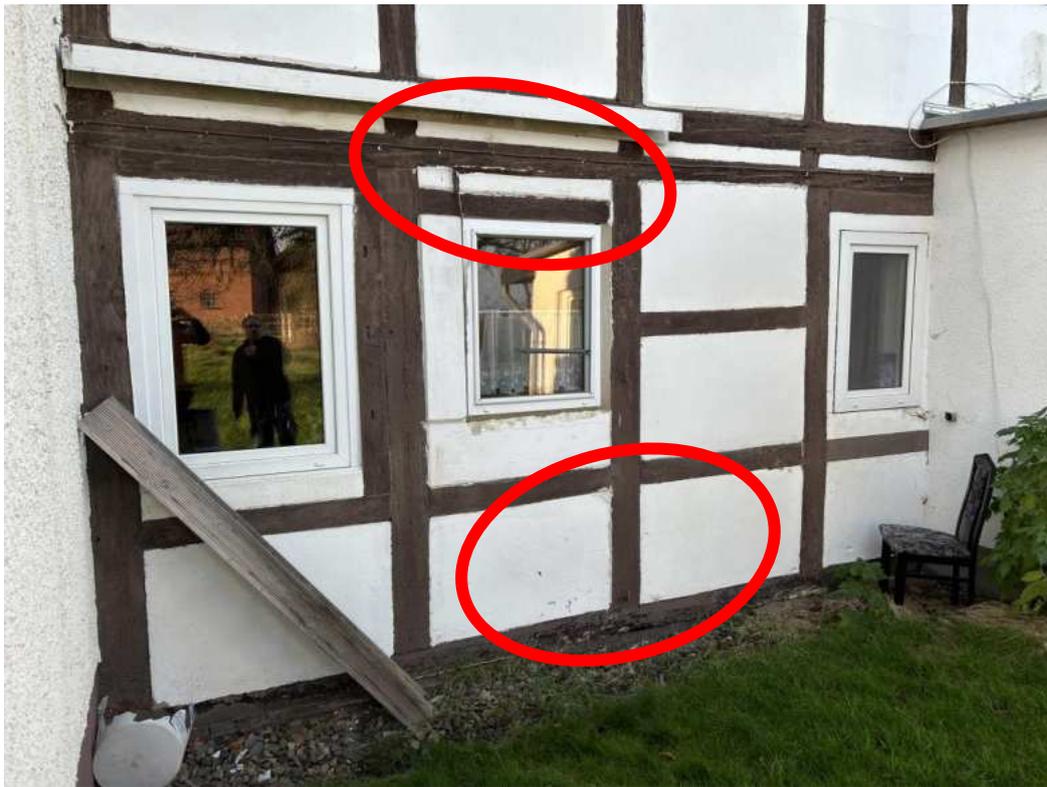
Anlage 5.12: Bild 12 Wohnraum Wohnung 4



**Anlage 5.13:** Bild 13 Durchfeuchtung Außenwandbereich Wohnung 1



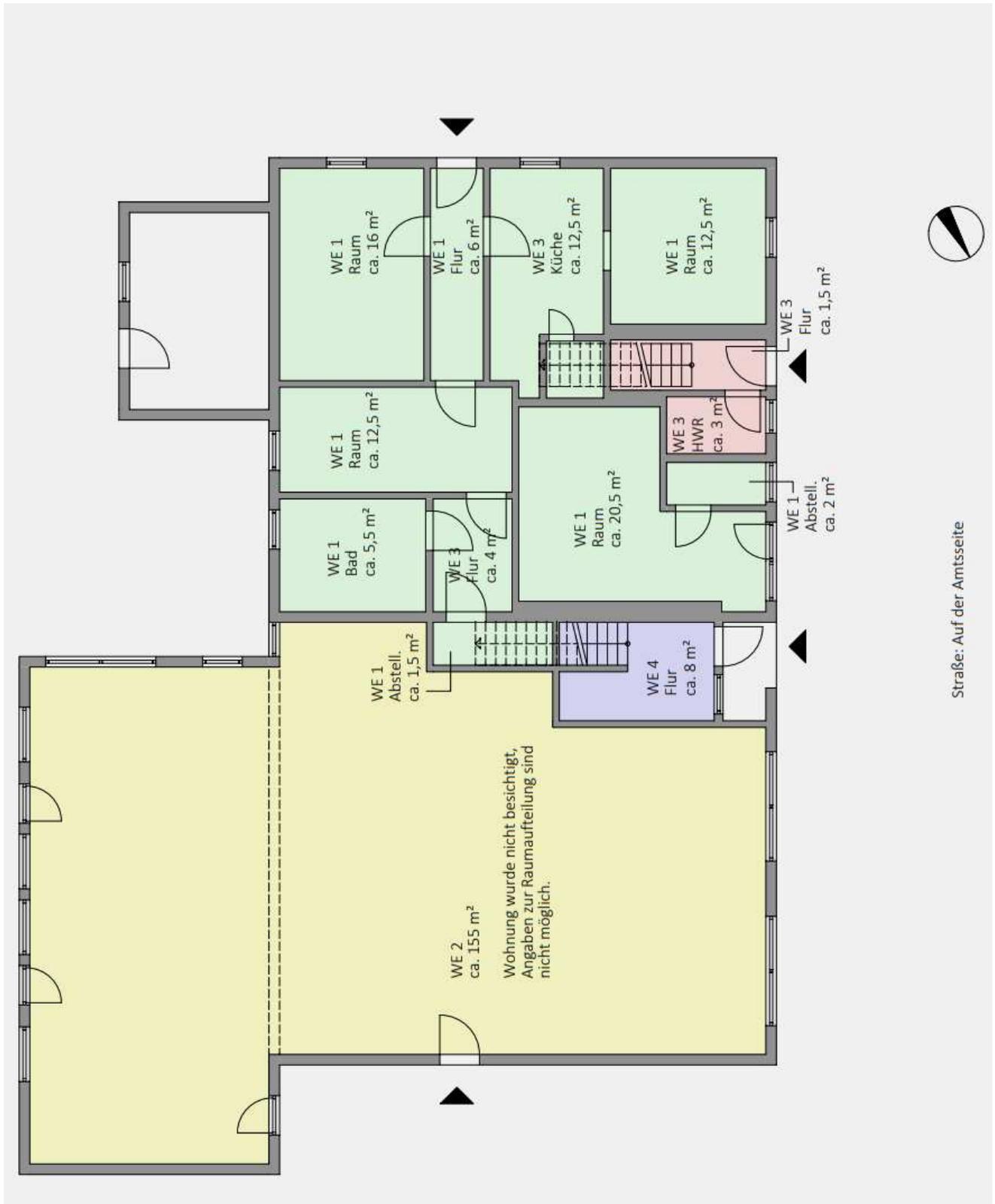
**Anlage 5.14:** Bild 14 Bauteilöffnung in Wohnung 1, Schäden an Unterdecke und Anstrich



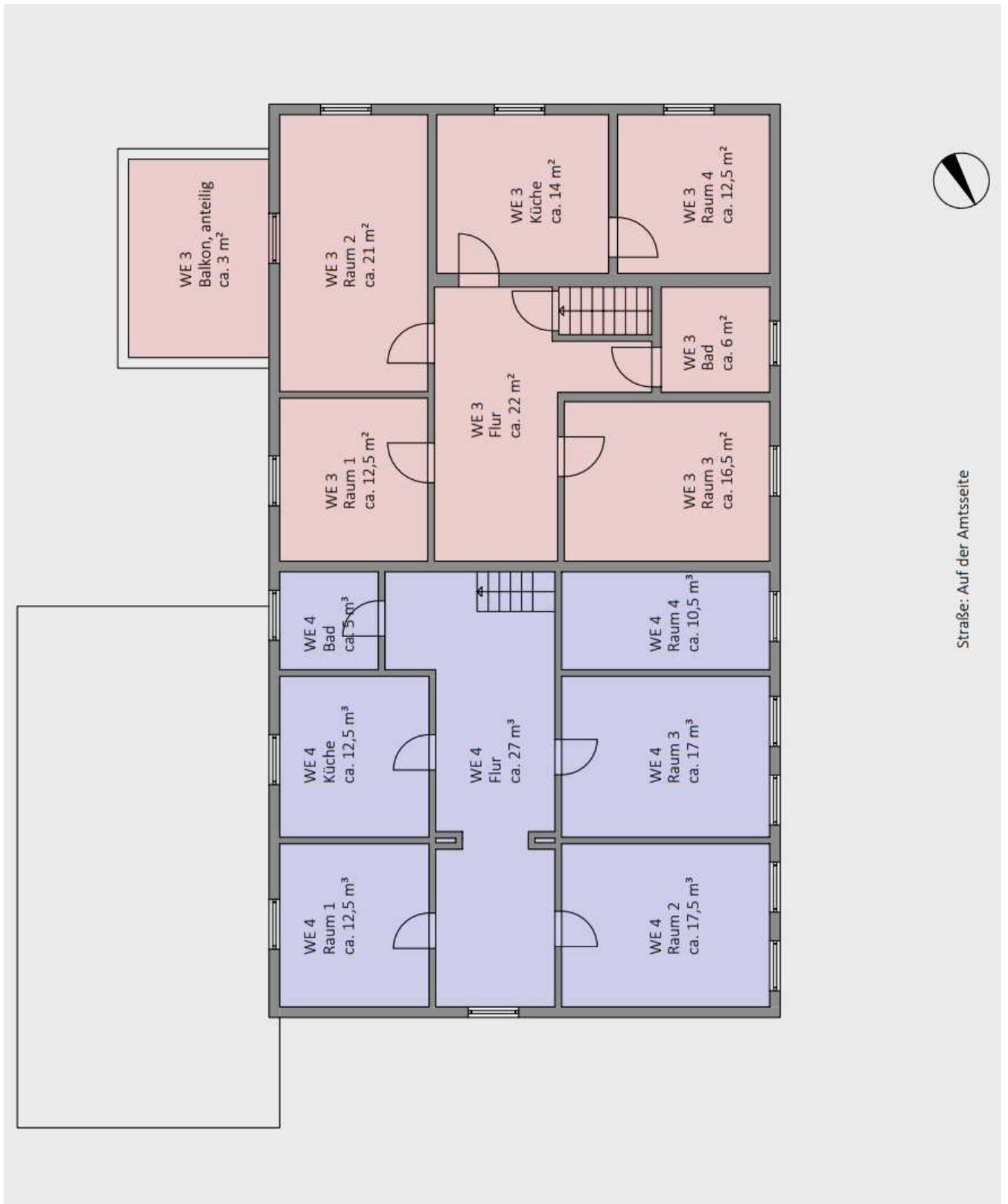
Anlage 5.15: Bild 15 Ansicht Fachwerkaußenwand mit Schäden am Holz und Putz



Anlage 5.16: Bild 16 Dachboden ohne Dämmung oberste Geschossdecke



Anlage 6.1: Skizze Grundriss Erdgeschoss



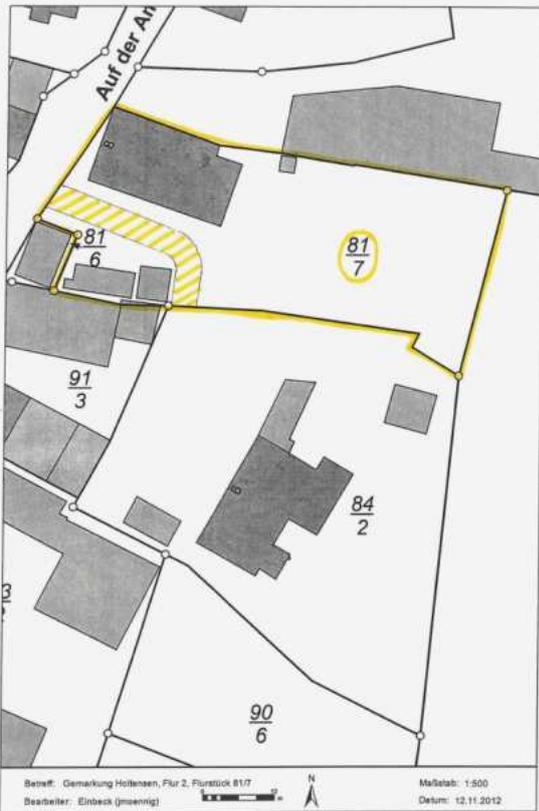
Anlage 6.2: Skizze Grundriss Obergeschoss

**Baulastenverzeichnis**

STADT EINBECK - Bauaufsichtsbehörde -	von Einbeck	Ortsteil Holtensen
Grundstück (Straße und Haus-Nr.) Auf der Amtsseite 8		Baulastenblatt Nr. 1040
Flur 2		Flurstück 81/7

Seite als Bild kopieren  
 Seite als Bild speichern  
 Diese Seite drucken  
 Aktuelle Ansicht drucken >

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Waldemar Meyer und Helene Plantikow sind Eigentümer des o. g. Grundstücks.  Sie übernehmen, auch zu Lasten ihrer Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung, zu dulden, dass die im anliegenden Lageplan gelb schraffierte Grundstücksfläche als 4 m breite Zufahrt und Zuwegung für den Anschluss des Grundstücks Auf der Amtsseite 6 der Gemarkung Holtensen, Flur 2, Flurstück 84/2, an das öffentliche Straßennetz genutzt werden darf.	Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 13.11.2012.          Einbeck, 15.11.2012   Mönning



Anlage 7: Baulastenblatt 1040 mit begünstigender Baulast