

Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt

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

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

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

WG23-2554G

1. Ausfertigung

WERTGUTACHTEN

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

Grundstück:	lfd. Nr. 1: Mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebautes Grundstück Waldstraße 14 37586 Dassel-Relliehausen
Grundbuch:	Dassel Blatt 2463
Auftraggeber:	Amtsgericht Einbeck Hullerser Str. 1 37574 Einbeck
Geschäfts-Nr.:	22 K 17/23
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	19.12.2023
Wertermittlungstichtag:	19.12.2023
Tag der Ausfertigung:	24.01.2024
Anzahl der Ausfertigungen:	1 Ausfertigung als Original für das Gericht

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

Seite 2 des Wertgutachtens

0.0	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0	Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten	4
2.0	Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen	
2.1	Veranlassung	5
2.2	Einsichtnahme	5
2.3	Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis	5
2.4	Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten	6
2.5	Ortstermin	6
2.6	Vom Gericht angeforderte Angaben	6
2.7	Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	8
3.0	Grundstücksbeschreibung	
3.1	Ortslage	10
3.2	Tatsächliche Eigenschaften	10
3.3	Erschließungszustand	11
3.4	Baurechtliche Ausweisung	12
3.5	Grundstücksqualität	12
4.0	Beschreibung des Bewertungsobjektes	
4.1	Allgemeines	13
4.2	Konstruktion und Ausbau	14
4.3	Gebäudestandard	15
4.4	Schäden und Mängel	16
4.5	Einschätzung des baulichen Zustandes	16
4.6	Restnutzungsdauer	17
4.7	Bauliche Außenanlagen	18
4.8	Baunebenkosten und Umsatzsteuer	18
5.0	Wertermittlung	
5.1	Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	19
5.2	Bewertung des Grund und Bodens	19
5.3	Sachwertverfahren	21
5.4	Marktanpassung	23

6.0	Verkehrswert	24
7.0	Literaturverzeichnis	25

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

Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Seite 3 des Wertgutachtens

Amtsgericht Einbeck

8.0	Anlagen	
	- Verwendete Abkürzungen	A 8.1
	- Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (2005), Wohn-/Nutzfläche	A 8.2
	- Sachwertverfahren, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung	A 8.3
	- Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen	A 8.4 -
	Standardeinstufung	A 8.5 - A 8.6
	- Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung	A 8.7 - A 8.8
	- Übersichtskarte	A 8.9
	- Regionalkarte	A 8.10
	- Liegenschaftskarte	A 8.11
	- Bodenrichtwertkarte	A 8.12 - A 8.13
	- Flurstücks- und Eigentumsnachweis	A 8.14
	- Baulastenauskunft	A 8.15 -
	Altlastenauskunft	A 8.16
	- Einschreiben gegen Rückschein	A 8.17
9.0	Bilddokumentation	B 9.1 - B 9.7

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen/Bilddokumentation 48 Seiten.

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

1.0 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert: **48.000,-- €**

Grundbuch von Dassel Blatt 2463

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
1	Dassel	22	7/10	Gebäude- und Freifläche, Waldstraße 14*	1.310

Gebäude: - ein-/zweigeschossiges Einfamilienhaus,
teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Nebengebäude (nicht wertrelevant)

Wohn-/Nutzfläche – Wohnhaus:
- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

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

Gesamtwohn-/nutzfläche **ca. 185,64 m²**

- KG: Angabe nicht möglich

Namen der Mieter/Nutzer:

leerstehend

Hinweis: Das Wohnhaus konnte nur von außen in Augenschein genommen werden.

* Die Straßenbezeichnung „Am Chausseehaus Nr. 11“ existiert nicht mehr

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger ebauten und unbebauten Grundstücken
des Wertgutachtens Amtsgericht Einbeck

2.0 Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen

2.1 Veranlassung

Das Amtsgericht Einbeck, vertreten durch den Rechtspfleger Herrn Schinkewitz, beauftragte mit Schreiben vom 28.11.2023, die Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert das im Grundbuch von Dassel Blatt 2463 eingetragene Grundstück

**lfd. Nr. 1: Mit einem Einfamilienhaus und einem
Nebengebäude bebautes Grundstück
Waldstraße 14
37586 Dassel-Relliehausen**

zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.2 Einsichtnahme

Im Vorfeld des Ortstermins erfolgte Anforderung.

- Liegenschaftskarte – Katasteramt Northeim
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis – Katasteramt Northeim
- Bodenrichtwertkarte – Gutachterausschuss Northeim
- Bauakte – Bauamt Landkreis Northeim
 - ▶ Bauunterlagen liegen nicht vor
- Bauakte – Bauamt Stadt Dassel
 - ▶ Bauunterlagen liegen nicht vor
- Flächennutzungsplan – Planungsamt Landkreis Northeim
- Baulastenverzeichnis – Bauamt Landkreis Northeim
- Altlastenkataster – Umwelt- und Naturschutz Landkreis Northeim
- Denkmalverzeichnis – Bauamt Landkreis Northeim

2.3 Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis

Eigentümer: xxxxxxxxxxxx
Grundbuchamt: Amtsgericht Einbeck
Grundbuch: Dassel Blatt 2463

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger ebauten und unbebauten Grundstücken
des Wertgutachtens

lfd. Nr.: lfd. Nr. 1
Gemarkung: Dassel
Flur: 22
Flurstück: 7/10 1.310 m²

2.4 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten

Abteilung II: Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in
Abteilung II unberücksichtigt.
Baulasten: Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
▶ siehe Anlage 8.15

2.5 Ortstermin

Mit Schreiben vom 05.12.2023 wurden die Parteien über den Ortstermin informiert.

Das Benachrichtigungsschreiben an den Eigentümer, per Einschreiben gegen Rückschein, wurde nicht abgeholt (siehe Anlage 8.17).

Der Ortstermin fand am 19.12.2023 statt

Teilnehmer: der SV

Hinweis: Das Wohnhaus konnte nur von außen in Augenschein genommen werden.

2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

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

- Feststellung der Verwalterin/des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

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

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

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)?
Im Zuge der Wertermittlung wird unterstellt, dass Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen nicht vorhanden sind.
- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
Augenscheinlich konnten von außen keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Liegt ein Energieausweis vor?
Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.
- Steht das Objekt unter Denkmalschutz?
Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.
- Sind Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt?
Mit Schreiben vom 08.12.2023 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) für das Grundstück keine Eintragungen vorzufinden sind.
▶ siehe Anlage 8.16

Baulasten: Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
▶ siehe Anlage 8.15

2.7 Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- siehe 2.2
- Grundstücksmarktdaten 2023

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ – BauGB
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

- Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungs-
verordnung – BauNVO
- u.a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Ortslage

Ortsbeschreibung: - Relliehausen (ca. 166 Einwohner)
- Stadt Dassel

- Landkreis Northeim
- Bundesland Niedersachsen

Verkehrslage: - Landstraße 548
- ca. 3 km südlich von Dassel

Infrastruktur: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
sind in Dassel in ausreichendem Umfang
vorhanden.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften

Lage des Grundstücks: - ca. 100 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- westlich vom Zentrum von Relliehausen
- Mittelgrundstück
- Grundstücksausrichtung in Nord – Süd Richtung

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

Bebauung:
- Art der baulichen Nutzung: - ein-/zweigeschossiges Einfamilienhaus,
teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Nebengebäude (nicht wertrelevant)

- Maß der baulichen Nutzung: nicht vorgegeben

- Nachbarbebauung: Wohnbebauung

Baugrund: vermutlich normale Gründungsverhältnisse

Grundstücksnutzungen: - geteerte Hauszuwegung/Zufahrt
- Frei-/Gartenfläche

Topographische
Grundstückslage:

ebenes Grundstück

Wertgutachtens

Architekt Thomas

Neustettiner Str. 3

Postfach 100
37586 Einbeck

Zuschnitt:

- rechteckig
- Straßenseite ca. 28 m
- Grundstückstiefe ca. 47 m

Höhenlage zur
Straße:

normal

Grenzverhältnisse:

geregelt

Immissionen:

Durch die direkte Lage an der Landstraße 548 sind Geräuschbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht auszuschließen.

Altlasten:

Mit Schreiben vom 08.12.2023 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind.

► siehe Anlage 8.16

Es wurden keine
Bodenuntersuchungen
durchgeführt. Bei dieser
Wertermittlung
werden ungestörte und
kontaminierungsfreie
Bodenverhältnisse ohne
Grundwasserein-
flüsse unterstellt.

3. Erschließungszustan
3 d

Straßenart:

Landstraße 548

Straßenbau:

- geteerte Straße
- Straßenbeleuchtung
- einseitiger Gehweg

Entwicklungszustand:

Baureifes Land (§ 3 (4)
ImmoWertV)

Anschlüsse Ver- und
Entsorgungssysteme:

- Annahme
- Trinkwasser
 - Abwasserkanäle
 - Elektroenergie
 - Telefon

Abgabenrechtlicher
Zustand:

beitragsfrei

hitekt Thomas

Neustettiner Str. 3

Wertgutachtens

Amtsgericht Einbeck

3.4 Baurechtliche Ausweisung

Darstellung im F-Plan:

Im übergeleiteten Flächennutzungsplan ist der Lagebereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Festlegungen im B-Plan:

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

3.5 Grundstücksqualität

Das Grundstück liegt westlich vom Zentrum von Relliehausen, in einem als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bereich.

Die Zuwegung zu dem Grundstück erfolgt von Süden. In diesem Bereich ist auf dem Grundstück eine gepflasterte Hauszuwegung/Zufahrt angeordnet. Um die Gebäude befindet sich eine Frei-/Gartenfläche.

Durch die direkte Lage an der Landstraße 548 sind Geräuschbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht auszuschließen.

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

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Dassel in ausreichendem Umfang vorhanden.

4.0 Beschreibung des Bewertungsobjektes

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

4.1 Allgemeines

Art der Gebäude: - ein-/zweigeschossiges Einfamilienhaus, teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Nebengebäude (nicht wertrelevant)

Nutzung: Wohnen

Baujahr: Wohnhaus
Baujahr: ca. 1900
fiktives Baujahr: 1964

Wohnhaus

Grundrisse: Angabe nicht möglich

Raumhöhen: Angabe nicht möglich

Belichtung: Angabe nicht möglich

Wohnwert: mittel

Wohn-/Nutzfläche – Wohnhaus:
- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

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

Gesamtwoh-/nutzfläche ca. **185,65 m²**

- KG: Angabe nicht möglich

- GEG Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.
- 4.2 Konstruktion und Ausbau

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um eine Fachwerkkonstruktion, teilweise Massivbau mit Walmdach/Pulldach und Sandsteineindeckung.

Wohnhaus

Rohbau

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

Fassade

Sockel:	Sandstein
---------	-----------

Wandflächen: Sandstein, Fachwerk, Behang

Ausbau

Wandflächen: Angabe nicht möglich

Fußböden: Angabe nicht möglich

Deckenoberflächen: Angabe nicht möglich

Fenster: - Holzfenster – isolierverglast
- Holzfenster – einfachverglast
- z. T. Rollläden
- Metallfenster – einfachverglast

Türen: Außen: Holztür mit Glasausschnitten

Innen: Angabe nicht möglich

Treppen: Außen: Massivtreppe

Innen: Angabe nicht möglich

Besondere Einbauten: Angabe nicht möglich

Gebäudetechnik

Heizung: Angabe nicht möglich

Warmwasser: Angabe nicht möglich

Sanitäranlagen: Angabe nicht möglich

Elektroanlage: Angabe nicht möglich

Besondere Einbauten: Angabe nicht möglich

4.3 Gebäudestandard

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

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

Aufgrund der von außen vorgefundenen Bauausführung liegt das Wohnhaus in der Standardstufe 1 - 4 (siehe Anlage 8.5 – 8.6).

, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
und unbebauten G

4.4 Schäden und Mängel

Wohnhaus

Die Dachflächen, die Regenentwässerungen, die Traufen, die Ortgänge, die Behangflächen, die Mauerwerksflächen, die Fenster, die Schornsteinköpfe und die Eingangstür sind grundlegend zu überarbeiten. In den Außenanlagen lagernder Unrat und Pkw`s sind fachgerecht zu entsorgen. Die Außenanlagen sind extrem verwildert und sind herzurichten.

Eine Auflistung der von außen festgestellten Mängeln mit Kostenschätzung zur Beseitigung dieser Mängel ist in Anlage 8.7 – 8.8 zu finden.

Eine Angabe zu möglichen Schäden bzw. Mängel innerhalb des Wohnhauses ist nicht möglich.

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

4.5 Einschätzung des baulichen Zustandes

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

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

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

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

, Neustettiner Str. 3, 37586 Dass
und unbebauten G

te des Wertgutachtens

4.6 Restnutzungsdauer

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wird mit 70 Jahren für das Wohnhaus (siehe Grundstücksmarktdaten 2023 und Anlage 1 ImmoWertV) angegeben.

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

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

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

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewe ebauten und unbebauten Grundstücken
Seite des Wertgutachtens gericht Einbeck

4.7 Bauliche Außenanlagen

Einfriedungen: Hecken, Maschendrahtzaun

Bodenbefestigungen: Asphalt

Anpflanzungen: Laubbäume, Büsche, Rasen

Hausanschlüsse: Annahme
Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telefon

Gemäß Grundstücksmarktdaten 2023 werden für die baulichen Außenanlagen pauschal 4.000,-- € in Ansatz gebracht.

4.8 Baunebenkosten und Umsatzsteuer

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung,

Sei 19/25

WG23-2554G - 22 K 17/23 - Amtsgericht Einbeck

behördliche Prüfungen und Genehmigungen (Anlage 4 ImmoWertV) bereits
enthalten.

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

rtung von b

5.0 Wertermittlung

5.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

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

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

Das Nebengebäude befindet sich in einem extrem mangelhaften baulichen Zustand und steht augenscheinlich kurz vor der wirtschaftlichen Überalterung. Das Nebengebäude weist keinen wertrelevanten Wert auf.

Die errechneten Werte werden auf volle Zehnerwerte gerundet.

5.2 Bewertung des Grund und Bodens

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

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

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

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts wird mit

21,-- €/m²

zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte).

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

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Dorfgebiet
Grundstücksfläche:	1.000 m ²

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

$$1.310 \text{ m}^2 \times 21,-- \text{ €/m}^2 \times 0,96/0,98 = \mathbf{26.950,-- \text{ €}}$$

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

5.3 Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV)

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1900
fiktives Baujahr:	1964
Restnutzungsdauer:	11 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre* ²
fiktives Alter des Gebäudes:	59 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2)	Gebäudeart 1.12 = 180,00 m ² Gebäudeart 1.22 = 247,00 m ²
Normalherstellungskosten 2010* ³ (Anlage 4 ImmoWertV – siehe Anlage 8.5 und 8.6)	
- Einfamilienhaus, freistehend	
- Gebäudeart 1.12	
- KG, EG, OG, DG (nicht ausgebaut)	590,-- €/m ² BGF
- Einfamilienhaus, freistehend	
- Gebäudeart 1.22	
- EG, nicht unterkellert, DG (nicht ausgebaut)	606,-- €/m ² BGF
Korrekturfaktor – Krüppelwalmdach:	0,90
Regionalfaktor:	1,0* ²

Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	4.000,-- €
--	------------

Baupreisindex:

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

- * siehe Ziffer 4.6
- *2 Grundstücksmarktdaten 2023
- *3 einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Herstellungskosten 2010 Gebäudeart

1.12

180,00 m² Brutto-Grundfläche x 590,-- €/m² BGF 106.200,-- €

Gebäudeart 1.22

247,00 m² Brutto-Grundfläche x 606,-- €/m² BGF 149.680,-- €

255.880,-- €

Korrekturfaktor – Krüppelwalmdach: 0,90

255.880,-- € x 0,90 230.290,-- €

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

- 2 Vorbauten, Eingangstreppe, Gauben, Teilunterkellerung 32.000,-- €

262.290,-- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag

161,30/90,10 x 262.290,-- € 469.560,-- €

Regionalfaktor: 1,0

469.560,-- € x 1,0 469.560,-- €

Alterswertminderungsfaktor

(§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.3 und 8.4)

$$\text{AWMF} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Restnutzungsdauer (RND): 11 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre

11 Jahre

70 Jahre = 0,1571

469.560,-- € x 0,1571 73.770,-- €

./.. Zur Rundung

./.. 770,-- €**Gebäudesachwert – Wohnhaus zum Bewertungsstichtag****73.000,-- €**

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
 Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Seite 23/25 des Wertgutachtens

Wertzusammenstellung

Bodenwert	26.950,-- €
Gebäudesachwert – Wohnhaus	73.000,-- €
Bauliche Außenanlagen geschätzter Zeitwert	4.000,-- €
Sonstige Anlagen	<u>0,-- €</u>
Vorläufiger Sachwert zum Bewertungsstichtag	103.950,-- €

5.4 Marktanpassung

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

Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen stellen im Portal Grundstücksmarktdaten 2023 einen Kalkulator zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Dassel liegt im Landkreis Northeim in der Lageklasse NOM 03. Der Sachwertfaktor liegt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 103.950,-- € und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren bei 1,07. Entsprechend der geringeren Restnutzungsdauer, ist der Sachwertfaktor auf 1,05 zu korrigieren.

$$103.950,-- \text{ €} \times 1,05 = 109.150,-- \text{ €}$$

$$./.\text{ Zur Rundung} = \underline{\underline{150,-- \text{ €}}}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **109.000,-- €**

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
 Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Seite 24/25 des Wertgutachtens 22

6.0 Verkehrswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beläuft sich auf 109.000,-- €. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind Bauschäden und Baumängel sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	109.000,-- €
./i. Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung (siehe Anlage 8.7 – 8.8)	40.000,-- €
	69.000,-- €

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	69.000,-- €
./i. rd. 30 % Sicherheitsabschlag und zur Rundung	21.000,-- €
	48.000,-- €

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

WG23-2554G - 22 K 17/23 - Amtsgericht Einbeck
der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und abzüglich
Sicherheitsabschlag, auf

48.000,-- €

zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 19.12.2023.

Dassel, den 24.01.2024

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

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Seite 25/25 des Wertgutachtens

7.0 Literaturverzeichnis

- /1/ Der Bausachverständige – Zeitschrift für Bauschäden, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit, Reguvis
- /2/ GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag
- /3/ Informationsdienst für Sachverständige – Der Immobilienbewerter, Reguvis
- /4/ Bobka
Spezialimmobilien von A bis Z, Reguvis, 4. Auflage 2023
- /5/ Fischer/Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis, 1. Auflage 2019
- /6/ Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis, 9. Auflage 2022

- /7/ Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis, 10. Auflage 2023
- /8/ Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- /9/ Metzger
Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, Haufe, 7. Auflage 2020
- /10/ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Auflage 2020
- /11/ Sommer/Kröll
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Wolters Kluwer, 6. Auflage 2022
- /12/ Statistisches Bundesamt
Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude, November 2023, destatis.de, 01.2024

Verwendete Abkürzungen

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

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

ANLAGE 8. des Wertgutachtens

Amtsgericht Einbeck

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

Brutto-Grundfläche (BGF) (Überschlägige Ermittlung)

Wohnhaus - Gebäudeart 1.12 KG, EG, OG, DG (nicht ausgebaut)

KG	BGFa)	4,50 x 10,00	=	45,00 m ²
EG	BGFa)	4,50 x 10,00	=	45,00 m ²
OG	BGFa)	4,50 x 10,00	=	45,00 m ²
DG	BGFa)	4,50 x 10,00	=	<u>45,00 m²</u>
				180,00 m²

Wohnhaus - Gebäudeart 1.22 EG, nicht unterkellert, DG (nicht ausgebaut)

EG	BGFa)	13,00 x 9,50	=	123,50 m ²
DG	BGFa)	13,00 x 9,50	=	<u>123,50 m²</u>

Wohn-/Nutzfläche – Wohnhaus

(Überschlägige Ermittlung)

1 m² WF/NF (DIN 283/II BV) erfordert im Mittel 1,15 m² BGFEG – 1.12 = 45,00 m²EG – 1.22 = 123,50 m²OG – 1.12 = 45,00 m²213,50 m² BGF / 1,15ca. 185,65 m²

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

Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8. des Wertgutachtens

gericht Einbeck

Sachwertverfahren

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

Herstellungskosten

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

Bestimmung der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4, zu § 12 Absatz 5 Satz 3, ImmoWertV), Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

Sie sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren – gem. Grundstücksmarktdaten 2023

Baujahr	ca. 1900
Gebäudealter	> 70 Jahre
Modernisierungsgrad	1 Punkt

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

gerundet = 11 Jahre

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

StandardEinstufung

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

Wohnhaus

Gebäudeart: 1.12 Einfamilienhaus, freistehend

Keller-, Erd-, Obergeschoss,
 Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1					23
Dächer	0,5	0,3		0,2		15
Außentüren und Fenster	0,4	0,5	0,1			11
Innenwände und -türen	1					11
Deckenkonstruktion und Treppen	1					11
Fußböden	0,3	0,7				5
Sanitäreinrichtungen	1					9
Heizung	1					9
Sonstige technische Ausstattung	1					6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.12	570 €/m ² BGF	635 €/m ² BGF	730 €/m ² BGF	880 €/m ² BGF	1.100 €/m ² BGF	
-------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	--

ANLAGE 8.7 des Wertgutachtens WG23-2554G - 22 K 17/23 - Amtsgericht Einbeck

Außenwände	1 x 23 % x 570 €/m ² BGF	131 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 570 €/m ² BGF = 43 €/m ² BGF 0,3 x 15 % x 635 €/m ² BGF = 29 €/m ² BGF 0,2 x 15 % x 880 €/m ² BGF = 26 €/m ² BGF	98 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,4 x 11 % x 570 €/m ² BGF = 25 €/m ² BGF 0,5 x 11 % x 635 €/m ² BGF = 35 €/m ² BGF 0,1 x 11 % x 730 €/m ² BGF = 8 €/m ² BGF	68 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 570 €/m ² BGF	63 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 570 €/m ² BGF	63 €/m ² BGF
Fußböden	0,3 x 5 % x 570 €/m ² BGF = 9 €/m ² BGF 0,7 x 5 % x 635 €/m ² BGF = 22 €/m ² BGF	31 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 570 €/m ² BGF	51 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 570 €/m ² BGF	51 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 570 €/m ² BGF	34 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	590 €/m ² BGF

Dipl.-Ing. t Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
 ertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Standardeinstufung

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

Wohnhaus

Gebäudeart: 1.22 Einfamilienhaus, freistehend

Erdgeschoss, nicht unterkellert,
 Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1					23

ANLAGE 8.8 des Wertgutachtens WG23-2554G - 22 K 17/23 - Amtsgericht Einbeck

Dächer	0,5	0,3		0,2		15
Außentüren und Fenster	0,4	0,5	0,1			11
Innenwände und -türen	1					11
Deckenkonstruktion und Treppen	1					11
Fußböden	0,3	0,7				5
Sanitäreinrichtungen	1					9
Heizung	1					9
Sonstige technische Ausstattung	1					6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.22	585 €/m ² BGF	650 €/m ² BGF	745 €/m ² BGF	900 €/m ² BGF	1.125 €/m ² BGF	
-------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	--

Außenwände	1 x 23 % x 585 €/m ² BGF	135 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 585 €/m ² BGF = 43 €/m ² BGF 0,3 x 15 % x 650 €/m ² BGF = 29 €/m ² BGF 0,2 x 15 % x 900 €/m ² BGF = 27 €/m ² BGF	100 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,4 x 11 % x 585 €/m ² BGF = 26 €/m ² BGF 0,5 x 11 % x 650 €/m ² BGF = 36 €/m ² BGF 0,1 x 11 % x 745 €/m ² BGF = 8 €/m ² BGF	70 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 585 €/m ² BGF	64 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 585 €/m ² BGF	64 €/m ² BGF
Fußböden	0,3 x 5 % x 585 €/m ² BGF = 9 €/m ² BGF 0,7 x 5 % x 650 €/m ² BGF = 23 €/m ² BGF	32 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 585 €/m ² BGF	53 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 585 €/m ² BGF	53 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 585 €/m ² BGF	35 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	606 €/m ² BGF

Dipl.-Ing. t Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
 ertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung

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

Architekt
 Ö.b.u.v. Sachverständiger für B

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

Eine Angabe zu möglichen Schäden bzw. Mängel innerhalb des Wohnhauses ist nicht möglich.

Die Kostenschätzung erfolgt Gewerke-/Bauteil-/Bereichsweise.

Wohnhaus/Nebengebäudeanbau

Außenbereiche:

Dachflächen, Regenentwässerungen, Traufen, Ortgänge, Behangflächen, Mauerwerksflächen, Fenster, Schornsteinköpfe und Eingangstür grundlegend überarbeiten; In den Außenanlagen lagernden Unrat und Pkw`s fachgerecht ent- sorgen; Verwilderte Außenanlagen herrichten

geschätzt rd. 40.000,-- €

Werteinfluss

Marktkorrekturfaktor = 1,00

Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung 40.000,-- € x 1,00 40.000,-- €

ANLAGE 8.10 des Wertgutachtens WG23-2554G - 22 K 17/23 - Amtsgericht Einbeck

Dipl.-Ing. t Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
ewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Architek
Ö.b.u.v. Sachverständiger für B

Hinweis:

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

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

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

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
ANLAGE 8. des Wertgutachtens gericht Einbeck

37586 Dassel-Reliehausen, Waldstraße 14



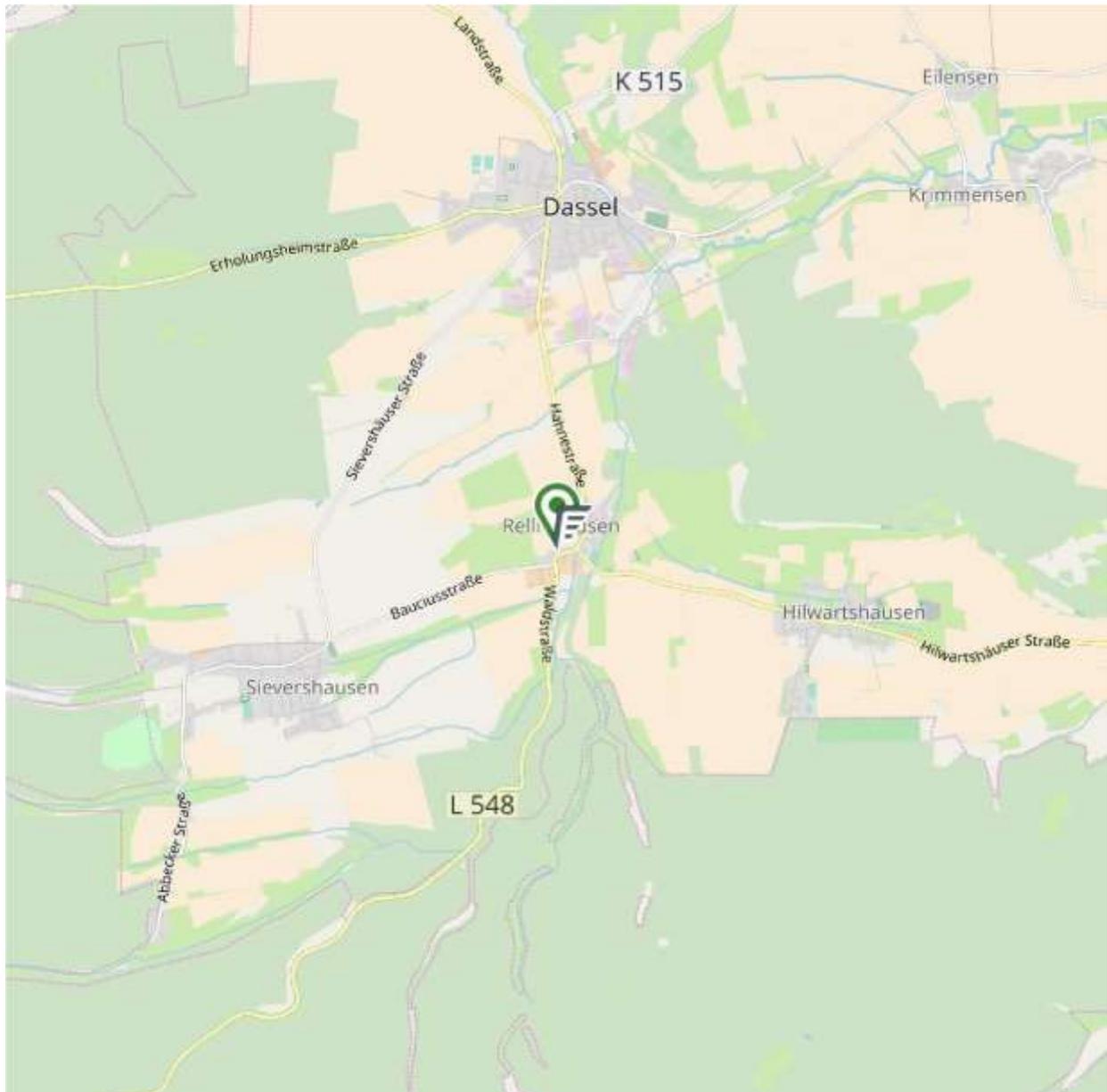
Übersichtskarte

Datenquelle: 1:200.000 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

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

ANLAGE 8. des Wertgutachtens Amtsgericht Einbeck

37586 Dassel-Relliehausen, Waldstraße 14

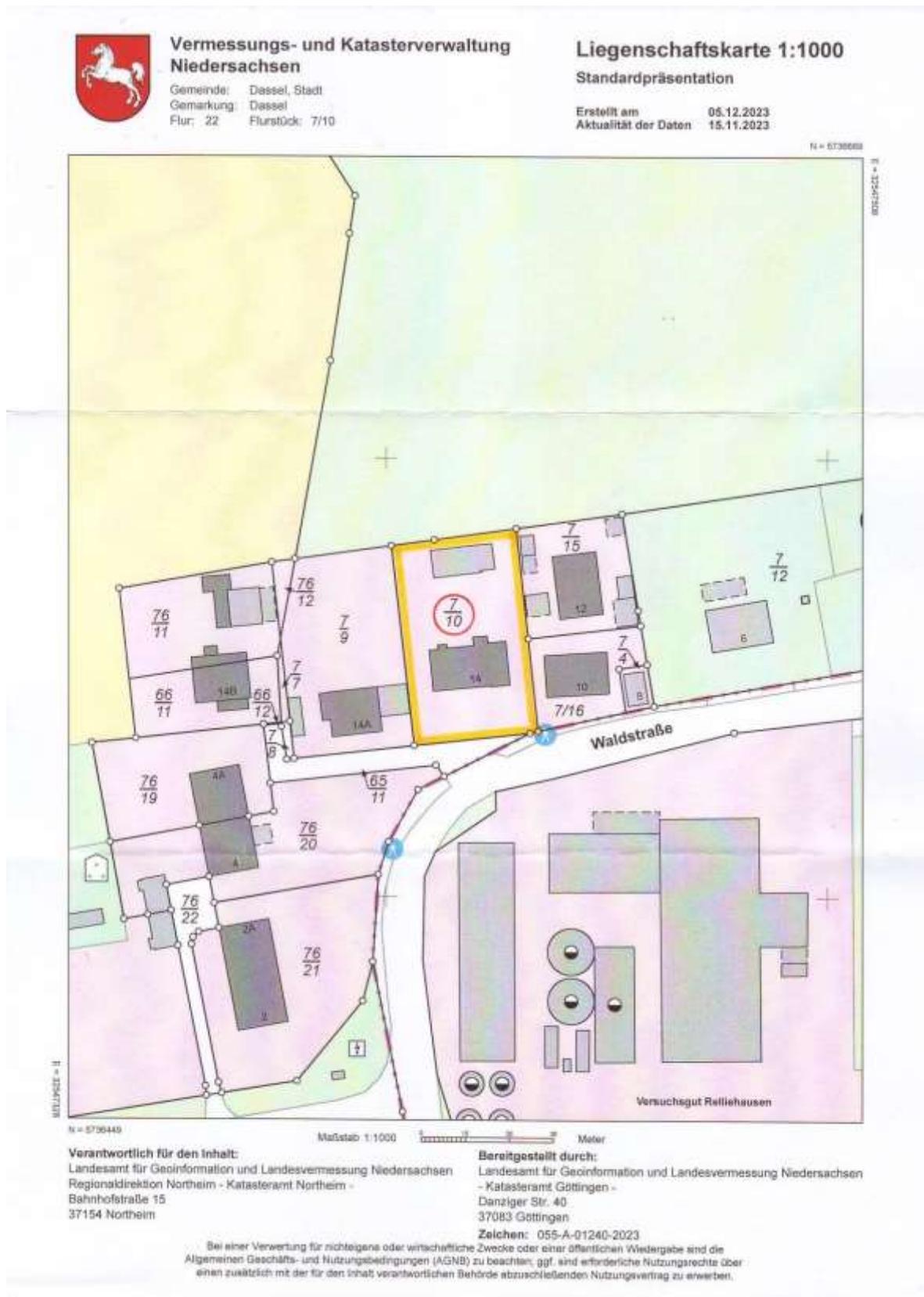


14
Regionalkarte

WG23-2554G - 22 K 17/23 -

Datenquelle: 1:50.000 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

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



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

ANLAGE 8. des Wertgutachtens Amtsgericht Einbeck



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 23.01.2024)

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

Adresse: Waldstraße 14, 37586 Dassel, Solling - Relliehausen
Gemarkung: 6073 (Dassel), Flur: 22, Flurstück: 7/10



Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Seite 1 von 3



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05903117

Bodenrichtwert: 21 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0590111_Mflac.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.77781&lng=9.68735&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

[lat=51.77781&lng=9.68735&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.77781&lng=9.68735&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

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

ANLAGE 8. des Wertgutachtens Amtsgericht Einbeck



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 05.12.2023
Aktualität der Daten: 15.11.2023

Flurstück 7/10, Flur 22, Gemarkung Dassel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dassel, Stadt
Landkreis Northeim

Finanzamt: Goslar-Bad Gandersheim

Lage: Waldstraße 14

Fläche: 1 310 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 310 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Einbeck
Grundbuchbezirk Dassel
Grundbuchblatt 2463
Laufende Nummer 0001

Eigentümer: 3



Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim -
Bahnhofstraße 15
37154 Northeim

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Göttingen -
Danziger Str. 40
37083 Göttingen

Zeichen: 055-A-01240-2023

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

Die Landrätin

Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim
FB 41



Herrn
Dipl.-Ing. Thomas Ehling
Neustettiner Straße 3
37586 Dassel

Fachbereich 41

Bauverwaltung
Medenheimer Straße 6/8, 37154 Northeim

Frau Kühne
Zimmer 38/Anbau
Telefon 05551 708-126, Zentrale 708-0
Telefax 05551 708-154
E-Mail kkuehne@landkreis-northeim.de
Internet www.landkreis-northeim.de

Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
05.12.2023

Mein Zeichen
41-BL-4555/23

Datum
11.12.2023

Auskünfte aus Registern

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Ehling,
auf Ihre Anfrage kann ich Ihnen mitteilen:

1. Baulastenverzeichnis
von Dassel, Gemarkung Dassel, Flur 22, Flurstück 7/10
Straße/Lage: Waldstraße 14
 - 1.1. Es bestehen keine belastenden/begünstigenden Eintragungen
 - 1.2. Es bestehen folgende belastenden/begünstigenden Eintragungen
Baulastenblatt Nr. siehe Anlage.
2. Bauzeichnungen/Berechnungen liegen nicht vor.
3. Bauordnungsbehördliche Beschränkungen/Beanstandungen liegen nicht vor.
4. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

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

Konten der Kreiskasse Northeim

Kreis-Sparkasse Northeim – IBAN: DE85 2625 0001 0000 0238 46
Sparkasse Einbeck – IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28
NordLB – IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 86



WG23-2554G - 22 K 17/23 -

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

ANLAGE 8.16 des Wertgutachtens Amtsgericht Einbeck

Die Landrätin

Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim

**LANDKREIS
NORTHEIM**

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

Fachbereich 44
Regionalplanung und Umweltschutz
Medenheimer Straße 6/8, 37154 Northeim

Herr Pulvermüller
Zimmer 137/Anbau
Telefon 05551 708-184, Zentrale 708-0
Telefax 05551 708-154
E-Mail APulvermueller@landkreis-northeim.de
Internet www.landkreis-northeim.de

Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
05.12.2023

Mein Zeichen
44-AB-4602/23

Datum
08.12.2023

Auskunft gemäß § 3 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster

Sehr geehrter Herr Ehling,

für die Liegenschaft Dassel, Waldstraße 14

Gemarkung	Flur	Flurstück
Dassel	22	7/10

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

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

FAD 1022706, Az. 44-AB-4602/23

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

Beachten Sie bitte die geänderte Gebühr.

Servicezeiten: montags 8.30 bis 12.30 Uhr, dienstags und donnerstags 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, freitags 6.30 bis 12.30 Uhr und nach Vereinbarung

Konten der Kreiskasse Northeim

Kreis-Sparkasse Northeim – IBAN: DE65 2625 0001 0000 0238 46
Sparkasse Einbeck – IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28
NordLB – IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 66



WG23-2554G - 22 K 17/23 -

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

Ö.b.u.v. Sachverständiger für

von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8.17 des Wertgutachtens

Amtsgericht Einbeck



WG23-2554G - 22 K 17/23 -

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

Bewertung

Bilddokumentation 9.1 des Wertgutachtens WG23-2554G - 22 K 17/23 - Amtsgericht Einbeck



Bild 1: Südostansicht

Bild



2: Südwestansicht

Bild :



Bild 3: Nordostansicht

Bild :

Bilddokumentation 9.4 des Wertgutachtens WG23-2554G - 22 K 17/23 - Amtsgericht Einbeck



4 Nordansicht

Bild :



Bild 5: Eingang

Bild :



6 Mangelhafte Gaube

Bild :



Bild 7: Mangelhafte Fenster/Mangelhafter Behang

Bild :



8 Mangelhafte Schornsteinköpfe

Bild :



Bild 9: Nebengebäude – Südansicht

Bild



10: Nebengebäude – Südostansicht



Bild 11: Nebengebäude

Bild