

GUTACHTEN

Verkehrswert / Marktwert

des mit einem **Einfamilienhaus (freistehend)** bebauten Grundstücks

Hindenburgstr. 55 in 37574 Einbeck, OT Greene



zum **Wertermittlungsstichtag 07.01.2025**

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 98.000 €

erstellt durch:

Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

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

erstellt am: 04. April 2025

Ausfertigung: 1 von 4

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	6
3 Grundlagen der Wertermittlung	6
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	6
3.2 Bebauung und Grundlagen	7
3.3 Allgemeine Unterlagen.....	7
3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben	7
3.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	8
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	8
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	8
4.2 Baulasten	9
4.3 Altlasten.....	10
4.4 Erschließungszustand.....	10
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	10
5 Lagebeschreibung	10
5.1 Makrolage.....	10
5.2 Demografie.....	11
5.3 Mikrolage.....	11
5.4 Straßenbeschreibung	12
5.5 Verkehrsanbindungen	12
5.6 Lagequalität.....	13
6 Grundstücksbeschreibung	14
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	14
6.2 Baugrundbeschaffenheit	14
6.3 Erschließung / Medien	15
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	15
7.1 Denkmalschutz.....	15
7.2 Städtebauliche Ausweisung.....	15
7.3 Bebauungsplan	15
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	15
8 Gebäudebeschreibung	16
8.1 Art der Bebauung, Flächen	16
8.2 Rohbau und Ausbau	16
8.3 Außenanlagen	17
8.4 Energieausweis	18
8.5 Wirtschaftliche Beurteilung.....	18
8.6 Baumängel und Bauschäden	18
8.7 Restnutzungsdauer	18
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	19
9.2 Wertermittlungsverfahren.....	19
9.3 Begründung des Verfahrensansatzes.....	20
10 Bodenwertermittlung.....	21
10.1 Grundlagen.....	21
10.2 Bodenrichtwerte	21
10.3 Bodenwertentwicklung	22
10.4 Anpassungen des Bodenwertes	22
10.5 Bodenwert des Grundstückes	22

11	Sachwertermittlung.....	22
11.1	Grundlagen.....	22
11.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen.....	23
11.3	Vorläufiger Sachwert.....	24
11.4	Marktanpassung (Sachwertfaktor).....	24
11.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
11.6	Sachwert.....	26
12	Vergleichswertermittlung.....	26
12.1	Daten aus Kaufpreissammlung.....	26
12.2	Vorläufiger Vergleichswert.....	29
12.3	Vergleichswert.....	29
12.4	Erläuterungen für den Marktwert (Vergleichswert).....	29
13	Verkehrswert.....	29
13.1	Ableitung des Verkehrswertes.....	29
13.2	Verkehrswert.....	30
14	Literaturverzeichnis.....	31
15	Anlagenverzeichnis.....	32

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von		Zwei Eigentümer 28.01.2025 Einbeck Greene			
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:		Fläche:	
2	4	164/276		860,00 m ²	
		Hauptfläche: m ² x	€/m ²	rentierl. + Anteil:	Bodenwert:
Bauland		860	21,00	Ja	18.060 €
		Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten			860,00 m ² 860,00 m ²

Gebäudekennndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1957	70 Jahre	13 Jahre	295,00 m ² BGF

Verfahrenswerte

Bodenwert	18.060 €
Sachwert	98.383 €
Vergleichswert	98.040 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Sachwert

98.000 €

Vergleichsparameter

WNFI.

750 €/m²

Mietfläche

Wohnfläche

130 m²

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Hullerser Straße 1 37574 Einbeck
Auftragsdatum Geschäftsnummer	Beschluss vom 28.11.2024 22 K 17/24
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

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

07. Januar 2025

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

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

3 Grundlagen der Wertermittlung

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag:	07.01.2025
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung

Datum: 07. Januar 2025

Uhrzeit: 14.00 Uhr – 14.15 Uhr

Anwesende: Herr Michael Bretschneider Sachverständiger

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

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

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

Objektunterlagen standen am Ortstermin nicht zur Verfügung.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Carport und einem Schuppen bebaut.

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

3.3 Allgemeine Unterlagen

Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- Auszug aus dem Grundbuch von Greene, Ausdruck vom 28.01.2025
- Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 11.12.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Einbeck, vom 11.12.2024
- Auskunft Altlasten, Landkreis Northeim, vom 13.12.2024
- Auskunft B-Plan und F-Plan, Stadt Einbeck, vom 16.12.2024
- Auskunft Denkmalschutz, Stadt Einbeck, vom 11.12.2024
- Auskunft Gasanschluss, Avacon Netz GmbH, telefonisch vom 25.02.2025
- Einsicht Bauakte, Stadt Einbeck, vom 27.02.2025
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“
- Eigene örtliche Feststellung im Rahmen der Ortsbesichtigung, 07.01.2025
- Eigene örtliche Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung, 07.01.2025
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Grundstücksmarktdaten 2024 GAG Niedersachsen – online

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

3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

- | | |
|--|--------------------------------|
| • Welche Mieter und Pächter sind vorhanden | Es sind kein bekannt geworden |
| • Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz | Kein Wohnungseigentum |
| • Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber) | Annahme: nein |
| • Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang) | Annahme: nein |
| • Besteht Verdacht auf Hausschwamm | Keine Innenbesichtigung |
| • Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen | Es sind keine bekannt geworden |
| • Liegt ein Energiepass vor | Nein |
| • Besteht Denkmalschutz | Nein |
| • Sind Altlasten bekannt | Nein, siehe Auskunft Landkreis |

3.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile.

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

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

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

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 28.01.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	681	2	Greene	4	164/276	860,00

Gesamtfläche 860,00 m²
davon zu bewerten: **860,00 m²**

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

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

Zwei Eigentümer

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
681	1	2	164/276	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - sonstige Dienstbarkeit, Eine beschränkte persönliche		

				Dienstbarkeit zu Gunsten des Landes Niedersachsen (Domänenverwaltung). Das Land Niedersachsen (Domänenverwaltung) hat das Recht, zur Feststellung und Hebung von Bodenschätzen und außerdem von Bodenfunden von kultur- und naturgeschichtlichem Wert auf dem Grundstück jederzeit durch von ihm beauftragte Personen Nachforschungen anzustellen und Grabungen vorzunehmen. Die Eigentümerin des Grundstückes ist nicht berechtigt, ohne Einwilligung des Landes Niedersachsen auf ihrem Grundstück derartige Handlungen oder irgendwelche Veränderungen an Bodenschätzen oder Bodenaltertümern vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Eingetragen am 24. Oktober 19576 und umgeschrieben am 22. September 1983.		
681	3	2	164/276	Verfügungsbeschränkung - Zwangsverwaltungsvermerk, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (22 K 17/24). Eingetragen am 24.10.2024		

Hinweis zu Abt. II:

Die Eintragungen sind nicht wertrelevant

In der **dritten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Eintragung vorhanden

Hinweis zu Abt. III:

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

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Keine Baulasten

Baulastenauskunft vom:

11.12.2024

Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck vorhanden.

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

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

4.3 Altlasten

Es sind keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreis Northeim vorhanden.

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

4.4 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabensituation: abgabenbeitragsfrei

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

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

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

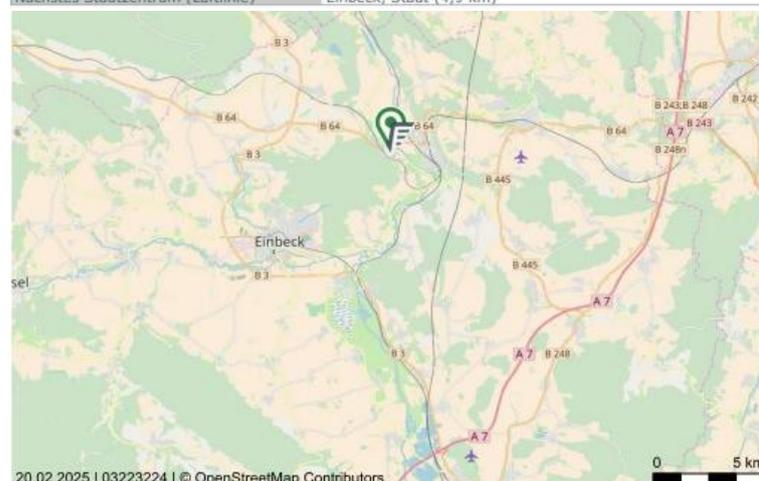
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

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

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Gandersheim Ost/Braunschweiger Straße (7,2 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kreiensen (1,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hildesheim (34,0 km)
Nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (69,4 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (59,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Einbeck, Stadt (4,9 km)

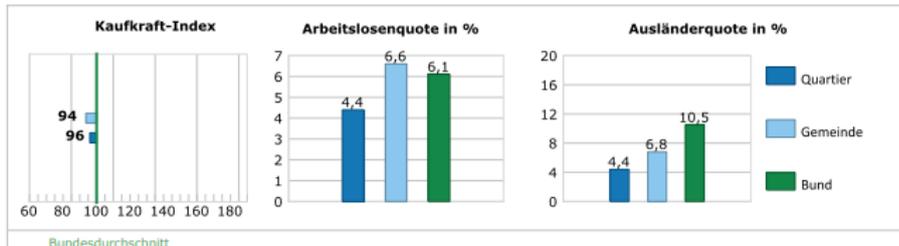


20.02.2025 | 03223224 | © OpenStreetMap Contributors

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

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

Greene ist einer von 46 Ortsteilen der Stadt Einbeck im Landkreis Northeim und liegt im Süden von Niedersachsen. Die Ortschaft liegt an der B 64 zwischen Holzminden und Seesen, im Leinebergland und Harz- und Sollingvorland.



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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



5.2 Demografie

Bevölkerungsentwicklung Stadt Einbeck im Landkreis Northeim

Indikatoren	2015 Einbeck	2016 Einbeck	2017 Einbeck	2018 Einbeck	2019 Einbeck	2020 Einbeck	2021 Einbeck	2022 Einbeck
Bevölkerung (Anzahl)	31.338	31.076	30.925	30.826	30.689	30.449	30.420	30.728
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-2,1	-3,0	-3,4	-3,7	-4,2	-4,9	-5,0	-4,0
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-6,5	-6,9	-6,6	-6,2	-6,1	-6,2	-6,4	-7,3
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	42,7	44,6	44,9	45,8	44,7	44,2	44,7	49,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	41,6	43,1	43,5	43,9	44,0	43,2	42,5	42,3
Durchschnittsalter (Jahre)	47,2	47,3	47,4	47,4	47,6	47,7	47,7	47,4

Quelle: „Wegweiser Kommune-online“

Einwohner Greene: ca. 1.512 (Stand 02.01.2024 – Quelle: www.einbeck-tourismus.de)

5.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet in ruhiger Lage am südwestlichen Ortsrand. Greene ist vorwiegend durch Einfamilienhäuser, kleinere Wohnanlagen und eine grüne, landwirtschaftliche Umgebung geprägt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist befriedigend. Eine Bushaltestelle an der L 487 ist nach ca. 500 m Luftlinie erreichbar.

Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt etwa ca. 1,8 km (Luftlinie). Die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist gut. Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt A7 (Echte) beläuft sich auf ca. 11 km (Luftlinie). Die durch Greene verlaufende Bundesstraße B64 bietet Anschluss an die B3 und die A7.

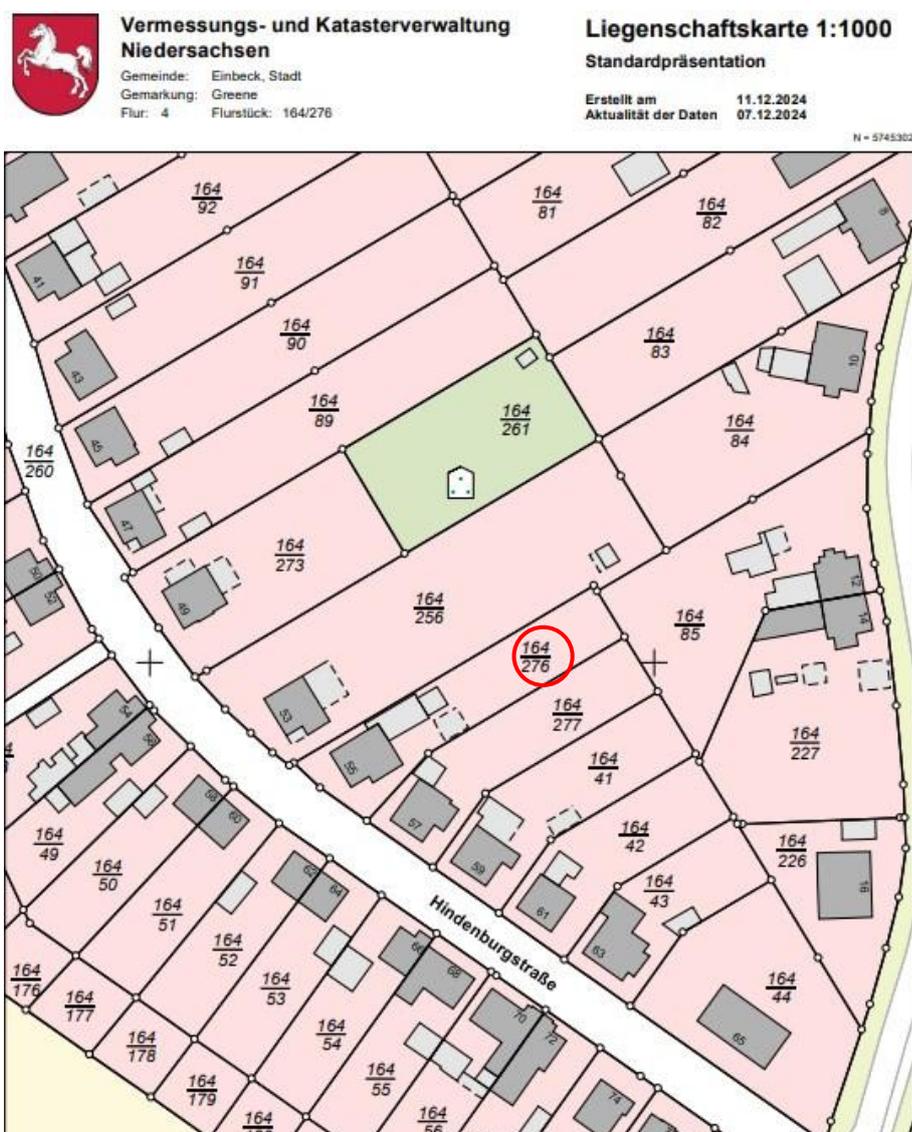
• Göttingen	ca. 35 km
• Hannover	ca. 60 km
Autobahnen	
• A 7, Anschlussstelle Echte (Süd)	
Bundesstraßen	
• B 64	
Busse & Bahnen (Luftlinie)	
• ÖPNV, Linien 263, 275, 276	ca. 370 m
• Bahnhof Kreiensen	ca. 2 km
• ICE-Bahnhof Göttingen	ca. 33 km
Flughafen (Luftlinie)	
• Internat. Flughafen Hannover	ca. 69 km

5.6 Lagequalität

Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Dienstleistung - Kleine und mittelständische Handwerks-, Handels- und Gewerbebetriebe - Landwirtschaft, Kleingewerbe - Nächste Zentren: Bad Gandersheim, Einbeck, Northeim
Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Kinderkrippe und Kindergarten im Ort - Grundschule im Ort - Haupt- und Realschule im Ort - Weiterführende Schulen in Bad Gandersheim und Einbeck - Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort - Geschäfte des mittel- und längerfristigen Bedarfs in Einbeck und Northeim
Grenzsituation	Freistehendes Einfamilienhaus, Schuppen und Carport mit einseitiger Grenzbebauung
Erreichbarkeit	Direkt von der Erschließungsstraße
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, vorwiegend Einfamilienhäuser
Immissionen	<p>Normal im Wohngebiet</p> <p>Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt.</p> <p>Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden</p>
Standort	Wohnlage: mittlere (einfache, mittlere, gute, sehr gute, top – Wohnlage)

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



Gestalt und Form:	lang und schmal
topografische Grundstückslage:	Gefälle in West-Ost Ausdehnung
Höhenlage zur Straße:	niveaugleich ins Grundstück fallend
Straßenlänge:	ca. 18,0 m
Grundstücksbreite:	ca. 13,0 – 18,0 m
Grundstückstiefe:	ca. 68,0 m (im Mittel)

6.2 Baugrundbeschaffenheit

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

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

6.3 Erschließung / Medien

Anschlüsse, Versorgung:

- Schmutz- und Regenwasseranschluss
- Frischwasseranschluss
- Stromanschluss
- Gasanschluss

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: kein Denkmalschutz

7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

7.3 Bebauungsplan

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

7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

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

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

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

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

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

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

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

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

8 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Beschreibung von Gebäude und Außenanlage sind die Feststellungen im Rahmen der Ortbesichtigung und o.a. aufgeführten Unterlagen. Die Besichtigung und Untersuchung wurde visuell und zerstörungsfrei durchgeführt. Insoweit beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der baualtersüblichen Ausführung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die für die Wertermittlung wesentlichen und notwendigen Daten. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

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

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

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

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

8.1 Art der Bebauung, Flächen

Zeichnungen, Baubeschreibung oder Flächenberechnungen konnten nicht erhoben werden und standen nicht zur Verfügung. In der Genehmigungsakte der Stadt Einbeck befand sich nur rudimentärer Schriftverkehr. Ein Aufmaß konnten nicht vorgenommen werden.

Wohnhaus: Erdgeschoss, Vollkeller, ausgebautes Dachgeschoss, Keller talseitig offen, Satteldach
 Carport: einfachste Holzkonstruktion, vierseitig offen
 Schuppen: einfacher geschlossener Schuppen

Baujahr Wohnhaus: 1957 (Baugenehmigung von 1956)
 Modernisierungen: sind nicht bekannt geworden. Nach dem äußeren Eindruck sind keine Modernisierungen vorgenommen worden.

1 Wohnhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1957
Ausstattungsstufe:	einfach (2,15)
Gebäudemaß / Anzahl:	295 m ² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Genehmigungsakte mit nur einem Schriftstück wurden bei der Stadt Einbeck eingesehen. Die folgenden Angaben stützen sich daher nur auf die

Annahmen einer baualtersgemäßen Ausführung und Ausstattung. Die Übereinstimmung der Annahmen mit der tatsächlichen Ausführung kann nicht gewährleistet werden.

Wohnhaus

Konstruktion	Gründung Kellerdecke Außenwände Innenwände Geschossdecken Dach Dacheindeckung Entwässerung Fassade Fenster / Türen	Stampfbeton Massiv, Beton- oder Ziegeldecke Massiv, Mauerwerk Massiv, Mauerwerk Holzbalkendecken Satteldach, Gaube an der Westseite Tonziegel, Hohlpfanne Zinkdachrinnen und -fallrohre Strukturputz, Glattputz am Kellersockel Holzfenster, im EG teilweise mit Rollläden, Haustür: Holzrahmentür
Haustechnik	Elektroinstallation Heizung Warmwasser Sanitärinstallation	Annahme: einfacher durchschnittlicher Standard Annahme: Gaszentralheizung Annahme: zentrale Versorgung von der Heizung Durchschnittlicher Standard, 1 Wannenbad mit WC, 1 extra Gäste WC
Ausstattung (Annahmen)	Bodenbeläge Wandbeläge Deckenbeläge Gesamtausstattung	Einfacher Standard: Teppich, PVC, Laminat, Fliesen in Nassräumen Überwiegend Tapeten, Fliesen in den Nassräumen Überwiegend Putz mit Anstrich, Tapeten Unterhalten, teilweise Renovierungsstau, Ge- brauchsspuren, durchschnittliche Ausstattung, noch zeitgemäß

Technische Daten

Bauunterlagen für das Bewertungsobjekt lagen nicht vor. Die Daten wurden aus der Liegenschaftskarte entnommen bzw. abgeleitet. Die Wohnflächen wurden mit aus ähnlichen Objekten gewonnenen Ausbau- und Umrechnungsfaktoren ermittelt. Ungenauigkeiten aus Kopiervorgängen können für diese Wertermittlung hingenommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

Grundstücksgröße:	860 m ²
Bruttogrundfläche KG, EG, DG:	291 m ²
Wohnfläche EG:	80 m ²
Wohnfläche DG:	50 m ²

8.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Schmutz- und Regenwasseranschluss - Frischwasseranschluss - Stromanschluss - Gasanschluss
Einfriedung	Soweit erkennbar: zur Straße Jägerzaun an gemauerten Betonpfosten, passendes Tor, sonst Maschendrahtzaun
Bauliche Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Hofeinfahrt mit Ort betonplatten befestigt - Hof und Carport mit Betonpflaster befestigt

	<ul style="list-style-type: none"> - Zuwegung zum Hauseingang Beton, - Carport in einfacher Holzständerkonstruktion, Flachdach mit Bitumenpappe belegt - Holzschuppen: einfache Holzbretterkonstruktion, geneigtes Flachdach, Bekleidungen mit Bitumenwellplatten, Zinkdachrinne und -fallrohr
Sonstige Außenanlagen	Rasenfläche, Gestaltungsgrün, Garten
Zustand	Carportdach ist eingebrochen, Schuppen nach optischem Eindruck teilweise schadhaft, Allgemein: Carport abgängig, Schuppen mit Instandhaltungsstau

8.4 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

8.5 Wirtschaftliche Beurteilung

Der äußere Eindruck des Wohnhauses zeigt ein einfach unterhaltenes und kaum modernisiertes Gebäude mit Instandhaltungsstau. Um einen zeitgemäßen Wohn- und Energiestandard zu erreichen, ist entsprechend dem äußeren Eindruck, eine Sanierung des Gebäudes erforderlich. Der abgängige Carport sollte abgerissen und ersetzt werden, ebenso der Schuppen.

Einfamilienhäuser sind weiterhin nachgefragt. Lage und Ausstattung bieten Entwicklungsmöglichkeiten. Für das Bewertungsobjekt wird eine durchschnittliche Marktgängigkeit im niedrigen Preissegment gesehen.

8.6 Baumängel und Bauschäden

Energetische Situation	<p>Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps einfacher Energiestandard, entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung, unterstellt. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt. Ein Energiepass und Angaben zum Energieverbrauch lagen nicht vor.</p>
Bau- und Unterhaltungszustand	<p>Beim Ortstermin festgestellte Mängel und Schäden (kein Anspruch auf Vollständigkeit):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachrinnen und Fallrohre teilweise schadhaft - Carport abgängig - Schuppen teilweise schadhaft

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

8.7 Restnutzungsdauer

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

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

Der tatsächliche Zustand konnte nicht ermittelt werden, da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte. Insofern wird die Restnutzungsdauer auf Grund des äußeren Eindrucks und Erfahrungswerten geschätzt zu insgesamt 13 Jahren.

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

9.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen

Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

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

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

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

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

9.3 Begründung des Verfahrensansatzes

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

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend nach dem Sachwert- und / oder auch nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Diese Objekte werden allgemein nach Preisen je m² Wohnfläche gehandelt und in der Regel existieren dazu auch eine genügende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder Vergleichsfaktoren für vergleichbare Objekte. Für das zu bewertende Objekt stehen Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Insoweit können der Sachwert und der indirekte Vergleichswert geschätzt werden.

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

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

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

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

10 Bodenwertermittlung

10.1 Grundlagen

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

10.2 Bodenrichtwerte

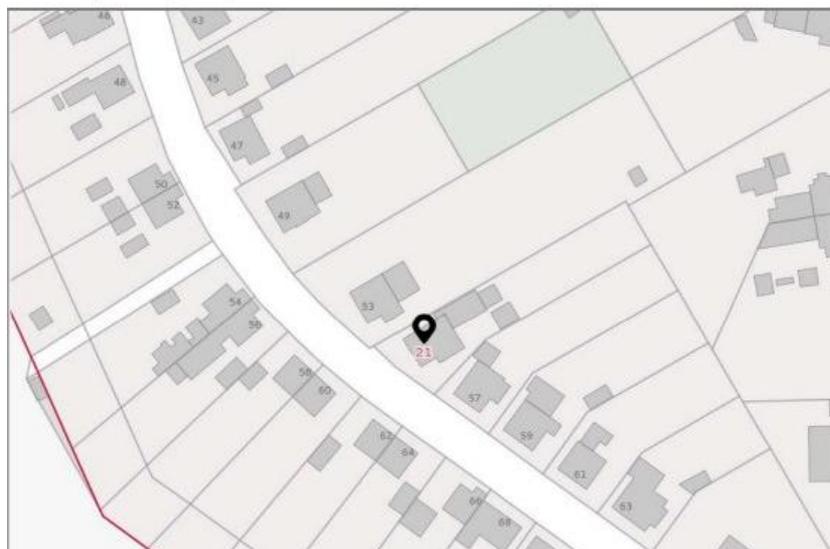
Vom Gutachterausschuss für den Landkreis Northeim wird der Bodenrichtwert für den Lagebereich mit 21,00 €/m² im Allgemeinen Wohngebiet zum Stichtag 01.01.2024 angegeben.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Adresse: Hindenburgstraße 55, 37574 Einbeck - Greene
Gemarkung: 6025 (Greene), Flur: 4, Flurstück: 164/276



Teilmarkt: Bauland
 Bodenrichtwert: 21 €/m²
 Entwicklungszustand: Baureifes Land
 Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
 Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
 Grundstücksfläche: 1.100 m²

10.3 Bodenwertentwicklung

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

10.4 Anpassungen des Bodenwertes

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist kleiner als das Richtwertgrundstück. Eine Anpassung mit dem Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses ergibt dann einen Bodenwert von 22 €/m².

10.5 Bodenwert des Grundstückes

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	Bauland	860	21,00					Ja	18.060

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

Bodenwert (gesamt)

18.060 €

11 Sachwertermittlung

11.1 Grundlagen

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

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

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

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

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

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

11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus den folgenden Komponenten:

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

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

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,15

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungsanteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	142,37
Dach		1,0				15	92,85
Fenster und Außentüren		1,0				11	68,09

Innenwände und -türen		1,0				11	68,09
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	68,09
Fußböden		1,0				5	30,95
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	55,71
Heizung			1,0			9	64,17
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	42,78
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 633

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

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

tabellarische NHK: 633 €/m² BGF
 Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus: 1,05
 korrigierte NHK: 664 €/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m ² BGF
Gaube	1	3.000	ja	

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 664 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 664 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8400 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.221 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

11.3 Vorläufiger Sachwert

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

Ge- bäude Nr	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GN D	RN D	HK der baulichen Anlagen*			Alterswert- mind.		alterswertg. HK €
						Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	1	1957	70	13	295,00 m ² BGF	1.221	17,00	Linear	81,43	78.259
Σ 78.259											

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2024 = 1,8400

alterswertgeminderte Herstellungskosten	78.259 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	10,22 % 8.000 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	86.259 €
+ Bodenwert	18.060 €
vorläufiger Sachwert	104.319 €

11.4 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

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

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35

bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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

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

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

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen ermittelt und in den Grundstücksmarktberichten (hier: Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2024) zur Verfügung gestellt. Für den Land-kreis Northeim stehen Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahre erst ab 1950) zur Verfügung.

Im vorliegenden Fall leitet sich der Sachwertfaktor wie folgt ab:

Vorläufiger Sachwert:	105.000€
Lage Einbeck-Greene	NOM 04
Sachwertfaktor:	0,99

Ableitung für das Bewertungsobjekt:

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert mit neutral, 1,00 geschätzt.

11.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

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

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

7. besonderen Ertragsverhältnissen,
8. Baumängeln und Bauschäden,
9. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
10. Bodenverunreinigungen,
11. Bodenschätzen sowie
12. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Besondere Ertragsverhältnisse:

Das Wohnhaus wird als ein für die Lage unterdurchschnittliches Gebäude angesehen. Besonderer Ertragsverhältnisse liegen im vorliegenden Fall nicht vor.

Baumängel und Bauschäden

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

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

11.6 Sachwert

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

vorläufiger Sachwert		104.319 €
± Marktanpassung	0,00 %	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		104.319 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ nicht in der BGF erfasste Bauteile		
Gaube		1.064 €
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
wertrelevante Schäden wie beschrieben		5.000 €
- Sonstige Wertabschläge		
Abriss und Entsorgung Carport		2.000 €
Sachwert		98.383 €

12 Vergleichswertermittlung

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

12.1 Daten aus Kaufpreissammlung

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe

zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Northeim hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1950 hergeleitet und veröffentlicht.

Vergleichsfaktor Lage NOM 04:	1.179 €/m ²
Korrektur Bodenrichtwert:	0,87
Korrektur abweichende Wohnfläche	1,06
Korrektur abweichende Grundstücksfl.	0,99
Korrektur abweichende Standardstufe	0,90
Korrektur keine Garage	0,96

Vergleichswert **930 €/m²**

IS-Kaufpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Juli 2023 bis Dezember 2024

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: PLZ-Bezirk 37574				
Größe	Angebote			
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt		Streuungsintervall (90%)
EFH	247 (100%)	2.319 €	355.305 €	506 €-4.197 € 89.000 €-612.800 €
<=90 m ²	5 (2%)	2.879 €	252.450 €	941 €-4.705 € 80.000 €-413.999 €
>90 - 120 m ²	33 (13,4%)	2.571 €	282.953 €	542 €-4.657 € 65.000 €-540.507 €
>120 - 160 m ²	118 (47,8%)	2.654 €	373.336 €	665 €-4.197 € 99.000 €-590.391 €

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 37574					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
EFH	506 € 89.000 €	1.568 € 240.000 €	2.186 € 332.158 €	3.259 € 483.450 €	4.197 € 612.800 €
<=90 m ²	941 € 80.000 €	2.347 € 211.250 €	3.011 € 262.000 €	3.391 € 295.000 €	4.705 € 413.999 €
>90 - 120 m ²	542 € 65.000 €	1.774 € 188.500 €	2.186 € 237.000 €	3.596 € 365.995 €	4.657 € 540.507 €
>120 - 160 m ²	665 € 99.000 €	1.975 € 275.870 €	2.581 € 361.055 €	3.485 € 494.581 €	4.197 € 590.391 €

Angebotspreise, keine tatsächlichen Verkäufe. Diese Ungenauigkeit wird üblicherweise mit einem Abschlag von ca. 10 % berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird ein möglicher Kaufpreis im unteren Bereich der 25% Perzentile, also deutlich kleiner als 1.975 € gesehen. Wird ein Abschlag von 10% berücksichtigt, dürfte sich ein Vergleichswert mit ca. 1.000 € ergeben.

Vergleichswert Immobilienpreiskalkulator

Objektart:	Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
Gemeinde:	Stadt Einbeck – OT Greene
Straße:	Hindenburgstraße 55
Geltungsjahr:	2024 (4. Quartal)
Grundstücksgröße:	860 m ²
Bodenrichtwert:	21 €/m

Baujahr: 1957
 Wohnfläche: 130 m²
 Grundstücksfläche: 860 m²
 Mittlerer Preis für
 die Immobilie: 110.000 €
 Vergleichswert: rd. 846 €/m²WF

Der Preis gilt für ein durchschnittliches Objekt im normalen Unterhaltungszustand mit Garage oder Carport auf einem den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechendem Grundstück. In dem Wert ist eine übliche Unterkellerung enthalten.

Unter Berücksichtigung einer schlechteren Ausstattung und einer nicht vorhandenen Garage ergibt sich ein Vergleichswert von rd. **750 €/m²WF**

ImmoPrice – on-geo

Angemessener Wert **744 €/m²**

Wert pro Außenstellplatz 3.868 €
 Wertspanne 544 bis 1.016 €/m²

Objektangaben:
 Objektart: Einfamilienhaus
 Wohnfläche 130 m²
 Grundstücksfläche 860 m²
 Baujahr 1957
 Anzahl Außenstellpl 2

OBJEKTZUSTAND...



AUSSTATTUNG...



on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03326513 vom 06.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Folgende Auswertung:

Grundstücksmarktbericht: 930 €/m²
 IS-Kaufpreise 1.000 €/m² (sehr unsicher, wird nicht gewertet)
 Vergleichspreise ImmoKalkulator: 750 €/m²
 ImmoPric: 744 €/m²
 Mittelwert: **808 €/m²**

12.2 Vorläufiger Vergleichswert

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

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Werte [€/m ² (Stk.)]				Verkehrswert €
			Kaufpreis	Vergleichspreise		angemessen	
				von	bis		
Wohnhaus		130,00			808	808	105.040

vorläufiger Vergleichswert

105.040 €

12.3 Vergleichswert

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

vorläufiger Vergleichswert	105.040 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Abriss und Entsorgung Carport	2.000 €
Schäden	5.000 €

Vergleichswert

98.040 €

12.4 Erläuterungen für den Marktwert (Vergleichswert)

Für die Ableitung des Marktwertes aus dem Vergleichswertes stehen keine ausreichend aus dem Markt abgeleitete Vergleichswerte zur Verfügung. Die zur Verfügung stehenden Vergleichswerte sind nicht ausreichend abgesichert und nicht nachvollziehbar.

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

13 Verkehrswert

13.1 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

13.2 Verkehrswert

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

Hindenburgstr. 55 in 37574 Einbeck

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **07.01.2025** auf:

98.000 €

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

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

Bad Gandersheim, den 04.04.2025

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

14 Literaturverzeichnis

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

15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

DSC01993:

Wohnhaus - Nordwestansicht



DSC01999:

Wohnhaus - Südwestansicht



DSC01992:

Wohnhaus - Westansicht



DSC01998:

Wohnhaus - Südansicht



DSC01996:

Einfahrt, Hauseingang



DSC01995:

Hindenburgstraße

