

Diplom-Ingenieur (FH)
Beratender Ingenieur
Sachverständiger Immobilienbewertung

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

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
das
mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück
Mackenser Straße 30 in 37586 Dassel
(eingetragen im Grundbuch von Dassel Blatt 2781 BVNr. 1)

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichts Einbeck Geschäftsnummer NZS 22 K 18/23
Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Postfach 1615 37557 Einbeck
Eigentümer	
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	09.10.2024

Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten einschließlich 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	
6		
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung	11
3.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Wohngebäude mit Nebengebäude	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Außenanlagen	21
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	22
4.1	Grundstücksdaten	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	25
4.4	Sachwertermittlung	26
4.5	Vergleichswertermittlung	28
4.5.1	Vergleichswertberechnung	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29

4.1.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	
29	4.6.3 Verkehrswert
.....	30
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	31
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	
32	
6. Verzeichnis der Anlagen	33

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden bebautes Grundstück
Objektadresse:	Mackenser Straße 30 37586 Dassel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dassel Blatt 2781 BVNr. 1
Katasterangaben:	Gemeinde Stadt Dassel
Gemarkung Dassel	Flur 3 Flurstück 127

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstattung:	Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 08.07.2024
Wertermittlungsstichtag:	09.10.2024
Qualitätsstichtag:	09.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	09.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Straßenkarte und Ortsplan von Dassel (Quelle: geoport)
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1 : 1.000 vom 28.08.2024 (GLL Northeim)
- Auskunft über Richtwerte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- schriftliche Auskunft vom 03.09.2024 über das Baulastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- schriftliche Auskunft vom 30.08.2024 über das Altlastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- Grundbuchauszug vom 09.09.2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Einbeck vom 02.09.2024 über Denkmalschutz durch den Landkreis Northeim
- Flächennutzungsplan der Stadt Dassel
- Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

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

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

Mieter und Pächter sind nicht vorhanden

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

Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht bestellt.

- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt

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

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden

- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht

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

Baulasten, baubehördliche Beanstandungen und Beschränkungen bestehen nicht.

- g) ob das Objekt unter Denkmalschutz steht

Denkmalschutz besteht nicht.

- h) ob ein Energiepass vorliegt

Es liegt kein Energiepass vor.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Northeim
Ort:	Stadt Dassel mit ca. 10.500 Einwohnern
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Einbeck (ca. 15 km entfernt)

Holzminden (ca. 24 km entfernt)

Göttingen (ca. 45 km entfernt)

Landeshauptstadt Hannover (ca. 85 km entfernt)

Bundesstraßen:

B64 Richtung Holzminden und Seesen (ca. 13 km entfernt)

B3 Richtung Hannover und Göttingen (ca. 13 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A7 Anschlussstelle Northeim-Nord (ca. 30 km entfernt)

Bahnhof:

Bahnhof Salzderhelden (ca. 20 km entfernt)

Flughafen:

Hannover (ca. 130 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das zu bewertende Objekt liegt nördlich des Ortskerns von Dassel in einem Gewerbegebiet an der Kreuzung der Mackenser Straße (Landstraße L580) und der Ritterstraße; in Dassel befinden sich Kindergarten und Schulen bis einschließlich Gymnasium; Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs bestehen in Dassel und sind fußläufig erreichbar; erweiterter Einzelhandel und Krankenhaus befinden sich in Einbeck

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

Überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in offener eingeschossiger Bauweise, auf der gegenüberliegenden Straßenseite überwiegend Wohnbebauung in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise

topografische Grundstückslage:

eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Straßenfront: an der Straße *Mackenser*

Straße: ca. 45 m

an der Straße *Ritterstraße*: ca. 68 m

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 127

Größe: 1250 m²

Bemerkungen:

trapezförmige Grundstücksform mit Anschluss an *Mackenser Straße* im Westen; Anschluss an *Ritterstraße* im Norden und Nordosten; Anschluss an bebautes Nachbargrundstück im Süden

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Mackenser Straße / Landstraße L580 mit erheblichem Durchgangsverkehr, Ritterstraße ausschließlich mit wenig Anliegerverkehr

Straßenausbau:

Mackenser Straße / Landstraße L580 voll ausgebaut, asphaltiert, beidseitig Gehwege

Ritterstraße asphaltiert ohne Gehwege

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Dassel Blatt 2781 BVNr. 1 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (22 K 18/23). Eingetragen am 06.06.2024.“

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

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulasten bestehen nach schriftlicher Auskunft der Baulastenverzeichnis: Kreisverwaltung Northeim vom 03.09.2024 nicht.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Northeim vom 02.09.2024 nicht.

Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des Altlasten: Landkreises Northeim vom 30.08.2024 im Altlastenkataster nicht aufgeführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Gemäß Auskunft der Stadt Dassel befindet sich das Gebiet des Bewertungsobjektes im Bereich, der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Stadt Dassel befindet sich das Gebiet des Bewertungsobjektes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisengießerei Gattermann“

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Geschossflächenzahl, zur Grundflächenzahl, zur Bauweise, zur Art der Nutzung als Gewerbegebiet und weiterhin Baugrenzen zur Festlegung der bebaubaren Grundstücksfläche

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei der Kreisverwaltung Northeim liegen keine Bauakten vor.

Die Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Grundstückes Mackenser Straße 30 in 37586 Dassel wird für die weitere Wertermittlung als gegeben angenommen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohngebäude und Nebengebäude bebaut und ist bewohnt.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes eineinhalbgeschossiges Wohngebäude in überwiegender Fachwerkbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, augenscheinlich vor 1920
Modernisierungen:	Bad und WC im Erdgeschoss, sonst keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	Behang aus Klinkerimitat, teilweise Sichtfachwerk, teilweise geputzte Wandflächen, weiße Fenster, dunkle Dachziegel

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Spitzboden

nicht ausgebaut, Hinweis: das Dachgeschoss konnte im Zuge der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden

Dach-/Obergeschoss ca.
72 m² Wohnfläche

drei Wohnräume (ca. 14,5 m², ca. 21,5 m², ca. 17 m²), Flur (ca. 13 m²), Badezimmer (ca. 6 m²) zuzüglich Abstellraum 12 m² nicht in Wohnfläche enthalten

Erdgeschoss ca. 98
m² Wohnfläche

drei Wohnräume (ca. 15,5 m², ca. 20 m², ca. 17 m²), Küche (ca. 17 m²), Flure (ca. 11 m² und 4,5 m²), Badezimmer (ca. 5 m²), WC (ca. 4,5 m²) und Windfang (ca. 3,5 m²)

Hinweis: Badezimmer, WC und ein Flur sind in das Nebengebäude eingebaut

Kellergeschoss

Heizungskeller, Waschküche, Flur, Abstellräume

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

Konstruktionsart:	überwiegend Fachwerkbauweise
-------------------	------------------------------

Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Holzfachwerk, außenseitig überwiegend verkleidet, innen verputzt
Innenwände:	Fachwerk, teilweise leichte Trennwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG und OG, Massivdecke über KG
Treppen:	Holztreppe ins Obergeschoss, Massivtreppe ins Kellergeschoss
Eingangsbereich:	Treppenanlage mit Sandsteinstufen, Holztür mit Lichtausschnitt zum Windfang, Brüstung aus Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Pfettendach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> dunkle Dachziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Wohnräume überwiegend Laminat Küche Fliesen Bad und WC Fliesen Flur EG Fliesen OG Teppichboden
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufaser mit Anstrich, teilweise Mustertapete Bäder und WC Fliesen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzvertäfelung, teilweise Pressspanpaneele, Dachschrägen teilweise mit Styroporbekleidung

Fenster:	überwiegend Kunststofffenster, teilweise Holzfenster
Türen:	Zimmertüren als Holz- und Röhrenspantüren, teilweise mit Lichtausschnitt, Haustür aus Holz mit Lichtausschnitt
Sanitäre Installation:	Badezimmer DG mit Badewanne, Waschbecken und Toilette Badezimmer Erdgeschoss mit Dusche, Toilette und Waschbecken WC im Erdgeschoss mit Toilette, Urinal und Waschbecken
Grundrissgestaltung:	grundsätzlich praktisch und zeitgemäß mit Ausnahme der Anordnung Badezimmer und WC im Erdgeschoss mit Durchgang durch die Küche

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine ersichtlichen
Bauschäden und Baumängel:	- in einigen Räumen im Obergeschoss Instandhaltungsrückstau an Bodenbelägen, Wandbekleidungen, Dachschrägenverkleidung und Fenstern - schlechte energetische Qualität - überalterte Dacheindeckung

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

3.2.7 Energetische Beurteilung – Energetische Effizienz

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

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

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

Zur Herstellung eines zeitgemäßen Wärmeschutzes (Dämmung der Außenwände, der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke, Erneuerung der Fenster, Verbesserung der Anlagentechnik) sind, Investitionen in Höhe von mindestens 150.000, - € erforderlich. Die Amortisation der rein energetisch wirksamen Investitionen liegt dabei in der Größenordnung von dreißig Jahren.

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

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

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Nebengebäude in kombinierter Massiv- und Fachwerkbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, augenscheinlich vor 1920
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ausbau im Dachgeschoss zu Wohnraum
Außenansicht:	Außenwände Holzschalung und verputzt, dunkle Dachziegel

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Dachgeschoss ca.
83 m² Nutzfläche

Partyraum (ca. 44 m²), Abstellraum (ca. 17 m²), Flur (ca. 22 m²) sowie bereits in Fläche

Wohngebäude enthalten Bad, WC und Flur

Erdgeschoss

ca. 62 m² Nutzfläche und zwei PKW-Stellplätze

Abstellraum (ca. 35 m²), Flur (ca. 27 m²), zwei Garagen

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

Konstruktionsart:	überwiegend Fachwerkbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	OG Holzfachwerk und EG Massivbau, außenseitig überwiegend verkleidet, innen verputzt
Innenwände:	Fachwerk, Mauerwerk, teilweise leichte Trennwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG; Massivdecke im Bereich einer Garage
Treppen:	Holztreppe ins Dachgeschoss
Eingangsbereich:	Eingang in den Partyraum im Obergeschoss über Gerüstbautreppe und -podest
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Sparrendach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> dunkle Dachziegel, teilweise Schalung mit Abdichtung

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	einfache Ausstattung
Abwasserinstallationen:	Anschluss an öffentlichen Kanal
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Partyraum beheizt über Heizungsanlage Wohnhaus

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Partyraum OSB-Platten sonstige Räume im Dachgeschoss Holzschalung Erdgeschoss Estrich
Wandbekleidungen:	Partyraum Strukturputz sonstige Räume Anstrich, tlw. Rohbau
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster
Türen:	Zimmertüren als Glas-, Holz- und Röhrenspantüren, teilweise mit Lichtausschnitt, Haustür Partyraum Kunststoff Garagentore als Stahlschwingtore
Grundrissgestaltung:	Abstellräume grundsätzlich angemessen, insgesamt verschachtelte Raumanordnung

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine ersichtlichen
Bauschäden und Baumängel:	- mangelhafte Zuwegung Partyraum über Gerüst - schlechte energetische Qualität - überalterte Dacheindeckung

- einfache Raumausstattungen
- eine Garage ohne feuerbeständige Decke
- einige Räume im Rohbauzustand

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

3.4 Außenanlagen

Einfriedungen als Holzzaun, Hecken und Maschendrahtzaun, untergeordnete Gebäude (Gartenhaus), Terrassenbefestigung, Pool, lagetypische Anpflanzungen, Ent- und Versorgungsanschlüsse bis an den öffentlichen Kanal

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück Mackenser Straße 30 in 37586 Dassel zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 09.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	BVNr.	
<i>Dassel</i>	<i>2781</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
<i>Dassel</i>	<i>3</i>	<i>127</i>	<i>1.250 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und • das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bei der Wertbeurteilung auf dem Grundstücksmarkt für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke steht in der Regel der Vorteil der eigenen Nutzung und nicht die Rendite im Vordergrund der Überlegung bei der Preisgestaltung. In der Praxis der Grundstücksbewertung hat sich gezeigt, dass bei derartigen Objekten das Sachwertverfahren am geeignetsten zur Ermittlung des

Verkehrswertes ist. Der Sachverständige hat sich daher im vorliegenden Fall dafür entschieden, den Verkehrswert des Bewertungsobjektes auf der Grundlage des Sachwertes zu ermitteln. Unterstützend wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der vorläufige Sachwert nach §35 ImmoWertV ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes, des Sachwertes der Gebäude und des Sachwertes der Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Der Sachwert ist nur ein Zwischenwert (vorläufiger Sachwert), der nach § 35 (3) ImmoWertV stets mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) an den Grundstücksmarkt anzupassen ist, um zum Verkehrswert führen zu können.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **21,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Industriegebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	überwiegend offen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	überwiegend offen
Grundstücksfläche	=	1.250 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert	=	21,00 €/m ²
Fläche	□	1.250 m ²
Beitrags- und -abgabenfreier Bodenwert	=	26.250,- €

Der **beitrags- und abgabenfreie Bodenwert** für das Grundstück Mackenser Straße 30 in 37586 Dassel beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 insgesamt **26.250,- €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

<u>Gebäudebezeichnung</u>	Wohngebäude		Nebengebäude	

Berechnungsbasis				
• Bruttogrundfläche	310 m²		220 m²	
Baupreisindex	1,8477		1,8477	
• Stand III/2024				
Normalherstellkosten (mit BNK)				
• NHK im Basisjahr 2010	680,00 €/m²		245,00 €/m²	
	○ Typ 1.01 / 1.12		○ Sachwertrichtlinie Typ 14.1	
	○ Standardstufe 2		○ Standardstufe 3,0	
• NHK am Stichtag	1256,44 €/m²		452,69 €/m²	
Herstellungswert				
• Normgebäude	389.496 €		99.591 €	
Zu- / Abschläge				
• 60 m² Ausbau im Nebengebäude			25.000 €	
Gebäudeherstellungswert	389.496 €		124.591 €	
Alterswertminderung	linear		linear	
• Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		70 Jahre	
• Modernisierungsgrad: kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4 Modernisierungspunkte		4 Modernisierungspunkte	
• Gebäudealter	> 70 Jahre		> 70 Jahre	
• modifizierte Restnutzungsdauer	20 Jahre		20 Jahre	
• Veralterung prozentual	71%		71%	
• Veralterung Betrag	276.542 €		88.460 €	

Zeitwert				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	112.954	€	36.131	€
• besondere Bauteile				
Gebäudewert (inklusive BNK)	112.954	€	36.131	€

Wohngebäude 112.954,- €

Nebengebäude 36.131,- €

Gebäudewerte insgesamt	=	149.085,- €
Wert der Außenanlagen zum Zeitwert (4% der Gebäudewerte)		5.963,- €
Wert der Gebäude und Außenanlagen Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) vorläufiger Sachwert	=	155.048,- € 26.250,- €
Marktanpassungsfaktor (Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise)	+	
	=	181.298,- €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		1,02
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände für Mängelbeseitigung, etc. die noch nicht in den Ansätzen für Veralterung berücksichtigt sind:		
- Fertigstellung / Renovierung der Wohnräume OG	=	184.924,- €
- Ertüchtigung Brandschutz Garage		
- Errichtung Zugang Partyraum		
- Sofortmaßnahmen an Dach und Fach, Überprüfung Dachflächen, etc.	-	9.000,- €
- Der sonstige Allgemeinzustand des Gebäudes ist in den Ansätzen der Herstellkosten, der Veralterung und der Anpassungen ausreichend berücksichtigt; sonstige Anpassungen und Abzüge sind nicht erforderlich.	-	5.000,- € 15.000,- €
	-	7.000,- €
marktangepasster vorläufiger Sachwert rund		

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertberechnung

Berechnung auf Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktoren und Korrekturfaktoren.	=	148.924,- €
Wohnfläche:		149.000,- €
Summe	170 m³	

Bodenrichtwert: 21,- €/m²

Vergleichsfaktor: 1.000,- € / m² Wohnfläche

Korrekturfaktor für Bodenrichtwert: 0,88

Korrekturwert für Grundstücksfläche: 1,17

Vorläufiger Vergleichswert = 1.000,- €/m² * 0,88 * 1,17 * 170 m² = **175.032,- €**

sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände für
Mängelbeseitigung, etc. die noch nicht in den Ansätzen für Veralterung
berücksichtigt sind:

- | | | |
|---|---|------------|
| - Zzgl. Nebengebäude exklusive Wohnfläche (diese ist bereits im Vergleichsfaktor berücksichtigt) | + | 15.000,- € |
| - Fertigstellung / Renovierung der Wohnräume OG | - | 9.000,- € |
| - Ertüchtigung Brandschutz Garage | - | 5.000,- € |
| - Errichtung Zugang Partyraum | - | 15.000,- € |
| - Sofortmaßnahmen an Dach und Fach, Überprüfung Dachflächen, etc. | - | 7.000,- € |
| - Der sonstige Allgemeinzustand des Gebäudes ist in den Ansätzen der Herstellkosten, der Veralterung und der Anpassungen ausreichend berücksichtigt; sonstige Anpassungen und Abzüge sind nicht erforderlich. | | |

Vergleichswert rund

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen = **154.032,- €**

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen **154.000,- €**

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

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

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und

- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die ergänzend durchgeführte Vergleichswertermittlung unterstützt das im Sachwertverfahren ermittelte Ergebnis.

4.6.3 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag mit rd. **149.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück *Mackenser Straße 30 in 37586 Dassel*

Grundbuch	Blatt	BVNr.
<i>Dassel</i>	<i>2781</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Dassel</i>	<i>3</i>	<i>127</i>

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 09.10.2024 mit rd.

149.000,- €**in Worten: einhundertneunundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Einbeck, den 16.10.2024

Dipl.-Ing. (FH) Mathias CortnumGeprüfter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien,
GIS Sprengnetter Akademie

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

BGB:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 283:

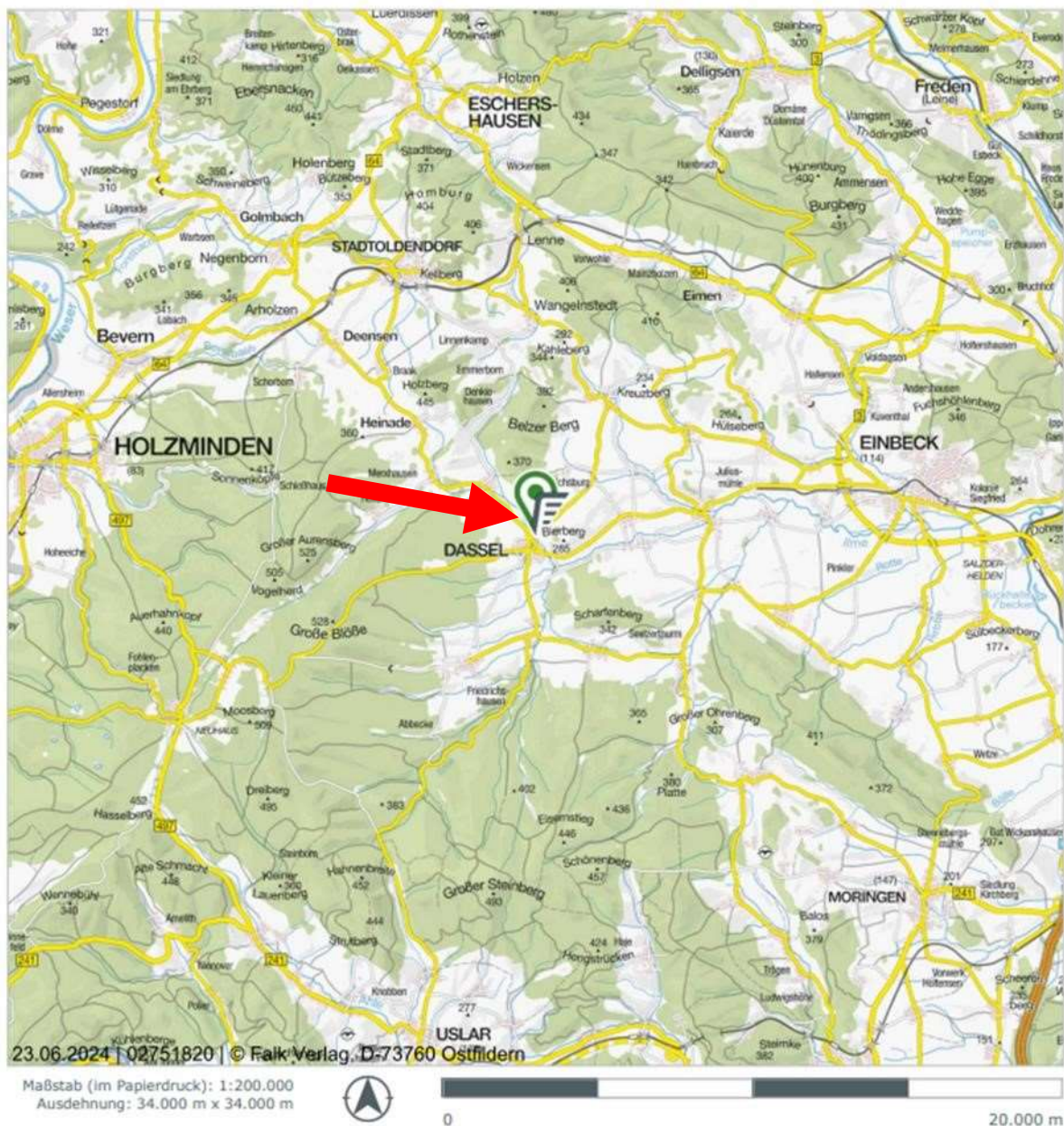
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

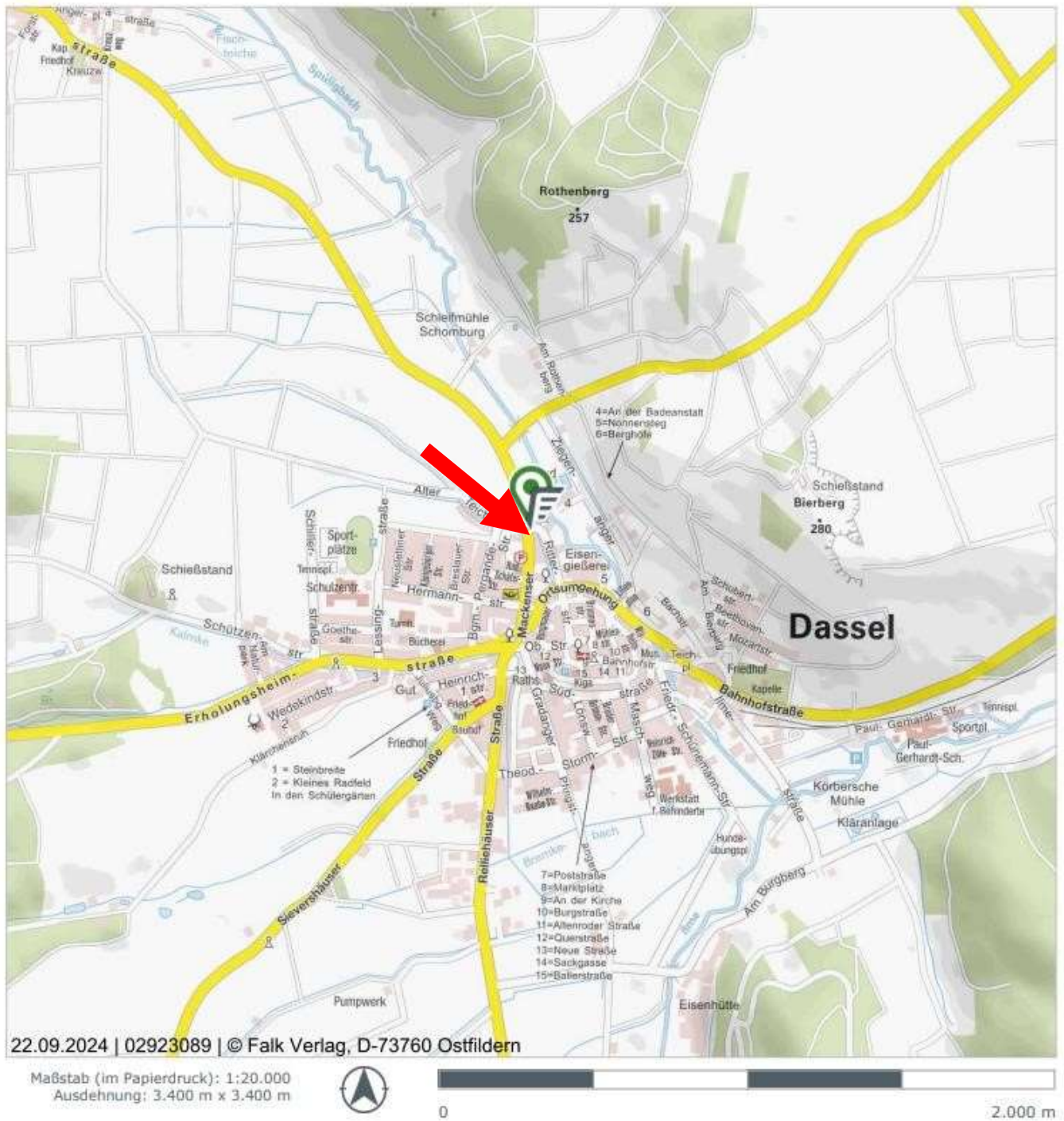
6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 4: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 5 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 5: 14 Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4
- Anlage 6: Grundriss-Skizzen



(lizenzieren über www.geoport.de)

Anlage 1



(lizensiert über www.geoport.de)

Anlage 2



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Dassel, Stadt
Gemarkung: Dassel
Flur: 3 Flurstück: 127

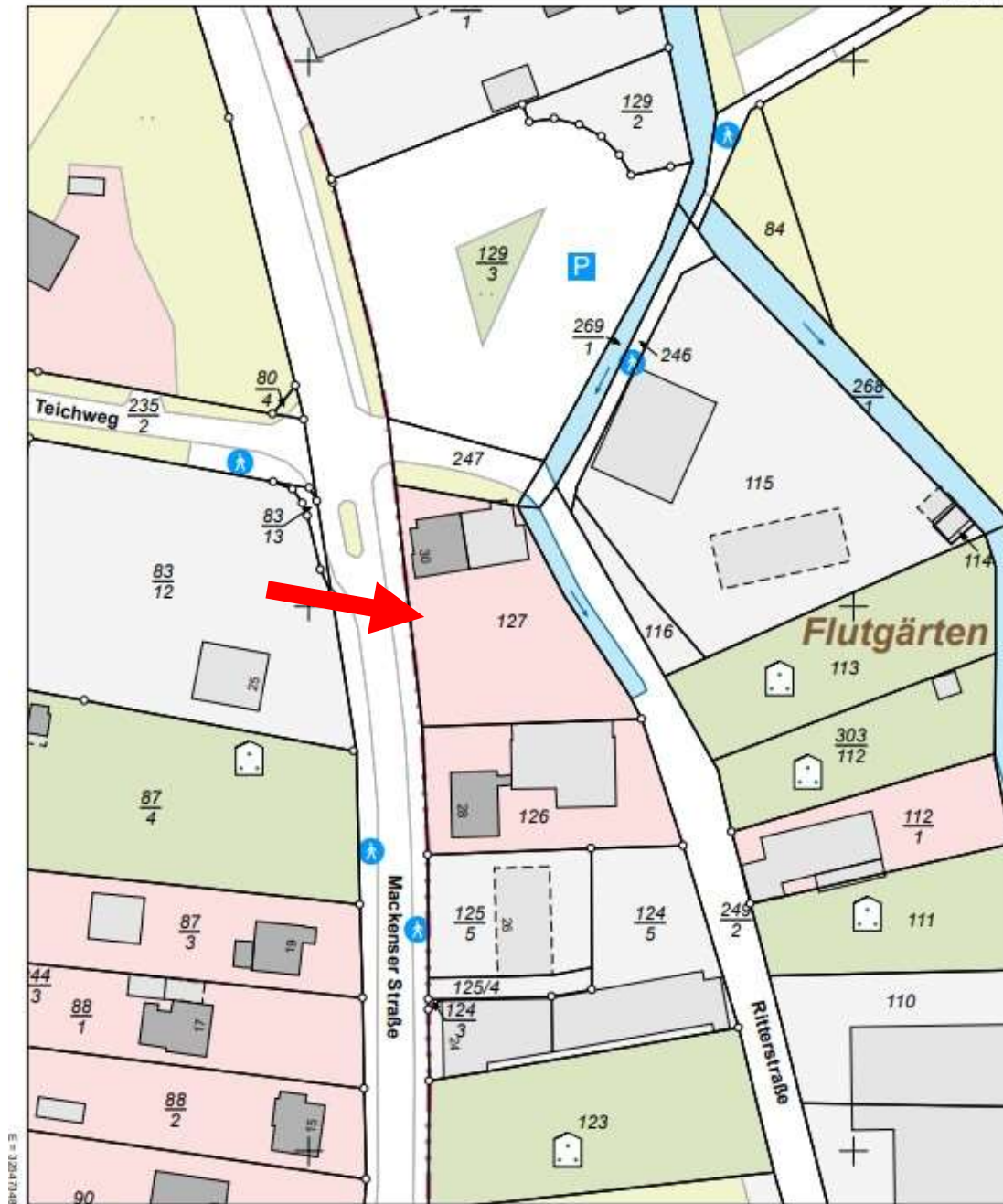
Liegenschaftskarte

Standardpräsentation

Erstellt am 28.08.2024
Aktualität der Daten 24.08.2024

N = 5739710

E = 32547328



N = 5739490

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim -
Bahnhofstraße 15
37154 Northeim

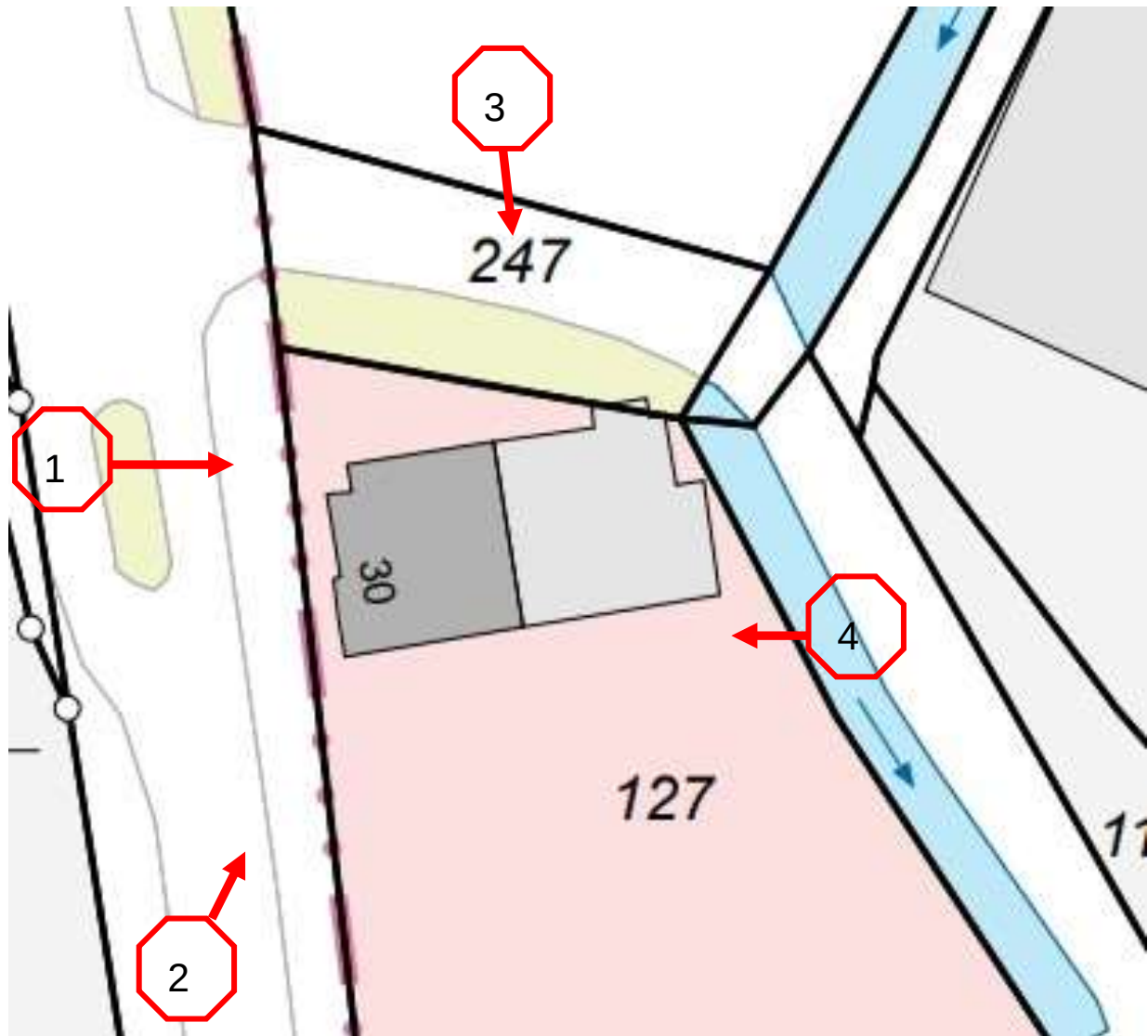
Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Northeim -
Bahnhofstr. 15
37154 Northeim

Zeichen: 059-A-01046/2024

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.

Anlage 3



Anlage 4



Anlage 5.1: Bild 1 Ansicht von Westen



Anlage 5.2: Bild 2 Ansicht von Südwesten



Anlage 5.3: Bild 3 Ansicht von Norden



Anlage 5.4: Bild 4 Ansicht von Osten



Anlage 5.5: Bild 5 Hauseingangsbereich

Anlage 5.



6: Bild 6 Heizungsanlage

Anlage 5. Bild



Anlage 5.7: Bild 7 Badezimmer Dachgeschoss

Anlage 5.



8: Bild 8 Wohnraum Obergeschoss

Anlage 5. Bild



Anlage 5.9: Bild 9 Durchfeuchtung Dachschräge Wohnraum Dachgeschoss

Anlage 5.



10: 10 Badezimmer Erdgeschoss

Anlage 5. Bild



Anlage 5.11: Bild 11 Wohnraum Erdgeschoss

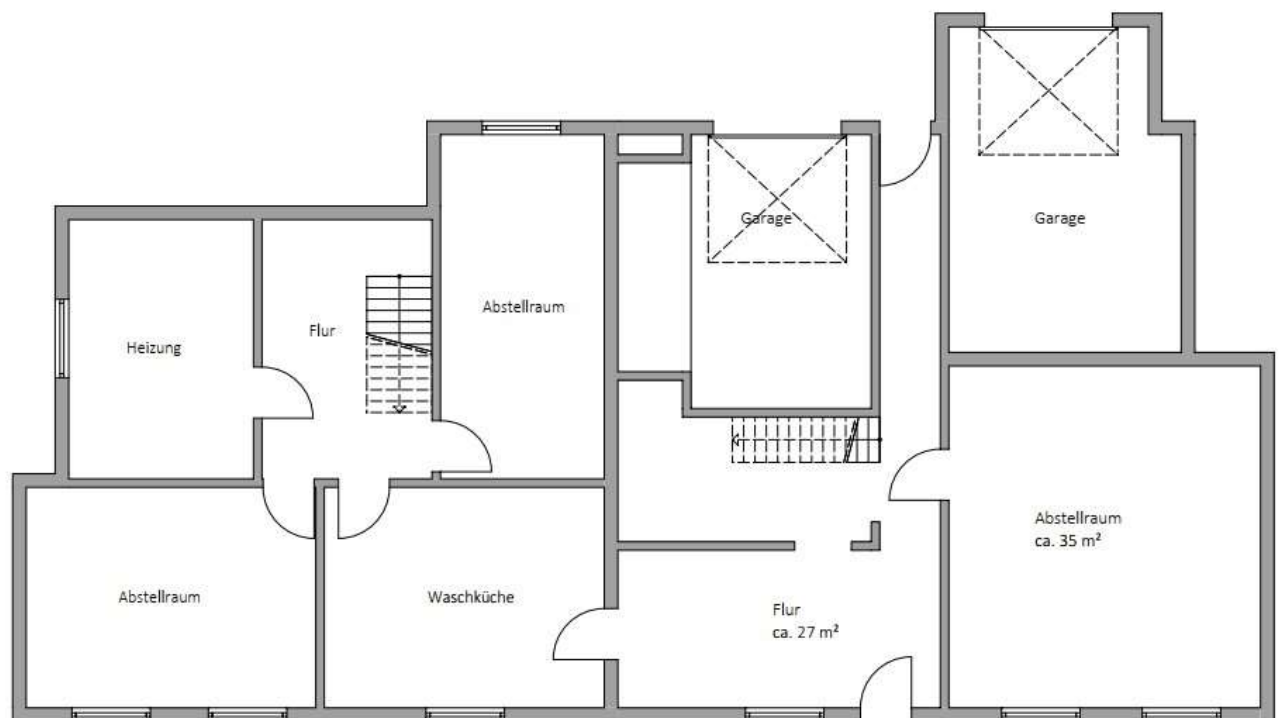
Anlage 5. Bild



12: 12 Übersicht Partyraum im Nebengebäude

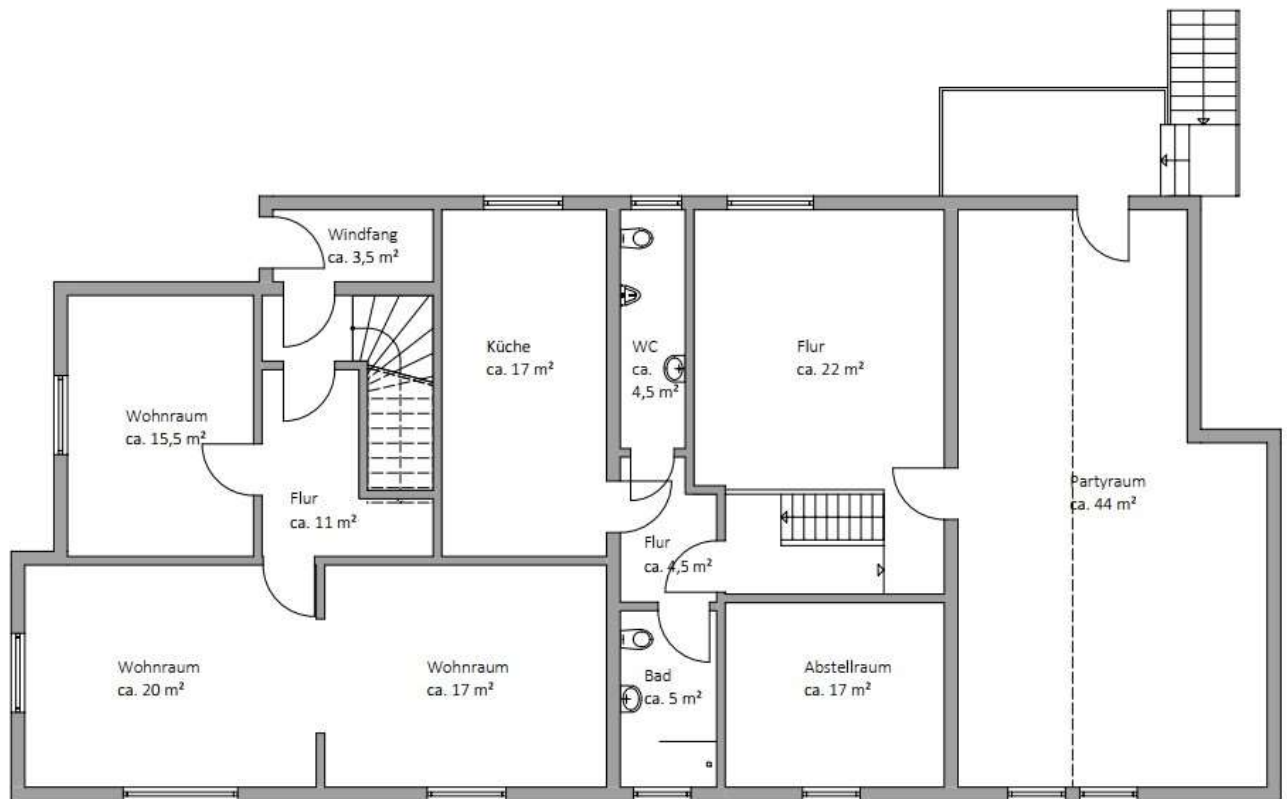


Anlage 5. Bild

Anlage 5.13: Bild 13 Abstellraum Erdgeschoss Nebengebäude**14:** 14 Detail Zugang Partyraum ohne adäquate Absturzsicherung, Geländer, etc.

Keller-/Erdgeschoss

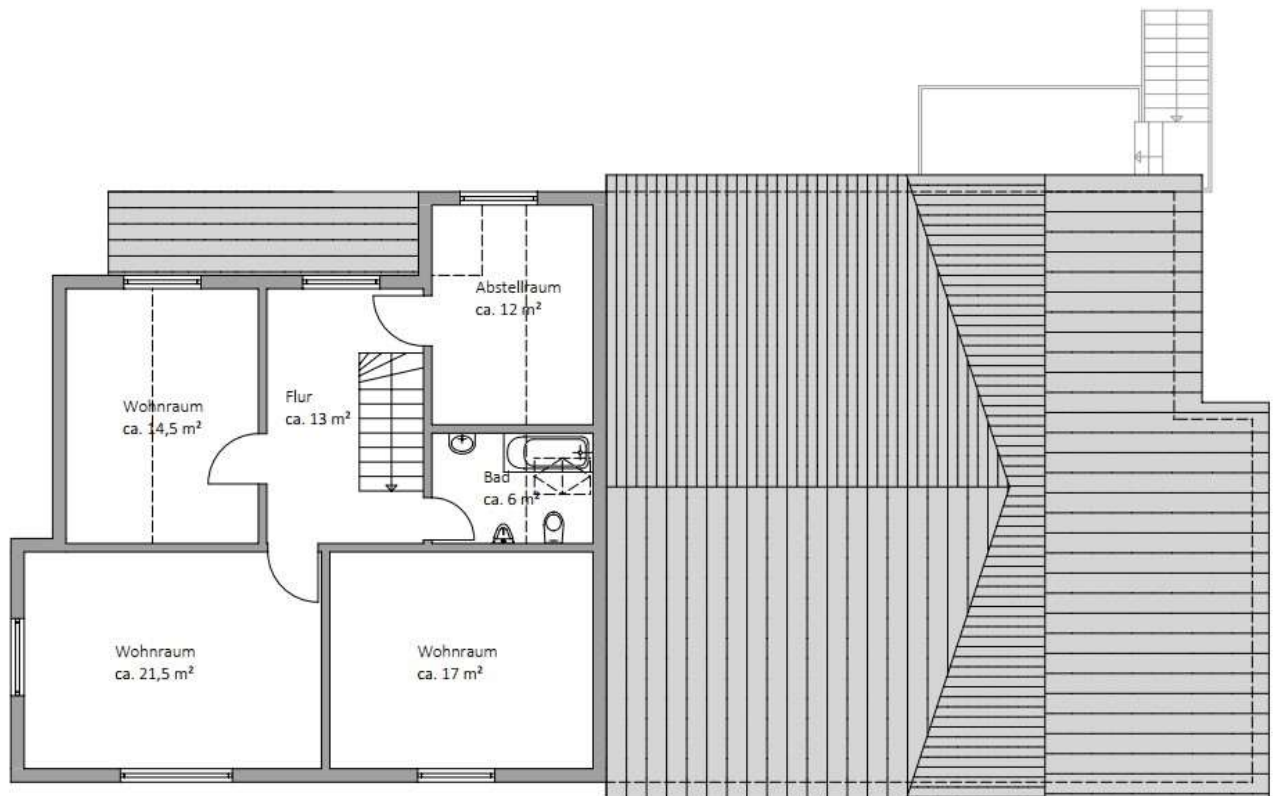
Anlage 6.1: Grundriss Keller-/Erdgeschoss



Erd-/Dachgeschoss

Anlage 6.2: Grundriss Erd-/Dachgeschoss

Anlage 5. Bild



Dachgeschoss

Anlage 6.3: Grundriss Dachgeschoss