

WG25-2652G

1. Ausfertigung

WERTGUTACHTEN

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

Grundstücke:	lfd. Nr. 2: Gemarkung Stroit, Flur 1, Flurstück 61/2, Gebäude- und Freifläche, Böwern Größe: 422 m ²
	lfd. Nr. 3: Gemarkung Stroit, Flur 1, Flurstück 61/3, Gebäude- und Freifläche, Böwern 3 Größe: 365 m ²
	lfd. Nr. 4: Gemarkung Stroit, Flur 2, Flurstück 210/1, Ackerland, Grünland, Auf den oberen Linnenäckern Größe: 7.505 m ²
Grundbuch:	Stroit Blatt 83
Auftraggeber:	Amtsgericht Einbeck Hullerser Str. 1 37574 Einbeck
Geschäfts-Nr.:	22 K 18/24
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	04.02.2025
Wertermittlungsstichtag:	04.02.2025
Tag der Ausfertigung:	24.02.2025
Anzahl der Ausfertigungen:	1 Ausfertigung als Original für das Gericht 3 Ausfertigungen in Kopie für das Gericht 1 Ausfertigung z.d.A. des Sachverständigen

0.0	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0	Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten	4
2.0	Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen	
2.1	Veranlassung	5
2.2	Einsichtnahme	5
2.3	Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis	6
2.4	Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten	6
2.5	Ortstermin	6
2.6	Vom Gericht angeforderte Angaben	7
2.7	Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	9
3.0	Grundstücksbeschreibung	
3.1	Ortslage	11
3.2	Tatsächliche Eigenschaften	11
3.3	Erschließungszustand	14
3.4	Baurechtliche Ausweisung	15
3.5	Grundstücksqualität	16
4.0	Beschreibung des Bewertungsobjektes – lfd. Nr. 3	
4.1	Allgemeines	17
4.2	Konstruktion und Ausbau	18
4.3	Gebäudestandard	20
4.4	Schäden und Mängel	20
4.5	Einschätzung des baulichen Zustandes	21
4.6	Restnutzungsdauer	21
4.7	Bauliche Außenanlagen	22
4.8	Baunebenkosten und Umsatzsteuer	22
5.0	Wertermittlung	
5.1	Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	23
5.2	Bewertung des Grund und Bodens	24
5.3	Sachwertverfahren – lfd. Nr. 3	27
5.4	Marktanpassung – lfd. Nr. 3	31
6.0	Verkehrswert	32
7.0	Literaturverzeichnis	33

8.0 Anlagen

- Verwendete Abkürzungen A 8.1
- Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (2005), Wohn-/Nutzfläche A 8.2
- Sachwertverfahren, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung A 8.3
- Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen A 8.4
- Standardeinstufung A 8.5
- Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung A 8.6 - A 8.7
- Übersichtskarte A 8.8
- Regionalkarte A 8.9
- Liegenschaftskarte – lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3 A 8.10
- Bodenrichtwertkarte – lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3 A 8.11 - A 8.12
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis – lfd. Nr. 2 A 8.13
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis – lfd. Nr. 3 A 8.14
- Liegenschaftskarten – lfd. Nr. 4 A 8.15 - A 8.16
- Bodenrichtwertkarte – lfd. Nr. 4 A 8.17
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis – lfd. Nr. 4 A 8.18 - A 8.19
- Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen A 8.20 - A 8.21
- Bauzeichnungen A 8.22 - A 8.24
- Baulastenauskunft A 8.25
- Altlastenauskunft A 8.26

9.0 Bilddokumentation

B 9.1 - B 9.13

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen/Bilddokumentation 72 Seiten.

1.0 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert:	lfd. Nr. 2	10.330,-- €
	lfd. Nr. 3	42.000,-- €
	lfd. Nr. 4	17.750,-- €

Grundbuch von Stroit Blatt 83

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
2	Stroit	1	61/2	Gebäude- und Freifläche, Böwern	422
3	Stroit	1	61/3	Gebäude- und Freifläche, Böwern 3	365
4	Stroit	2	210/1	Ackerland, Grünland, Auf den oberen Linnenäckern	7.505

Gebäude: lfd. Nr. 2
▶ Das Grundstück ist unbebaut.

lfd. Nr. 3
- zweigeschossiges Einfamilienhaus,
unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Garage

lfd. Nr. 4
▶ Das Grundstück ist unbebaut.

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

Funktionale Gliederung:

- EG: 5 Zimmer, 2 Flure, Küche, Bad
- OG: 6 Zimmer, Flur, Küche

Gesamtwohn-/nutzfläche **ca. 283,43 m²**

- KG: 5 Kellerräume, Flur, Dusche

2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Mieter bzw. Pächter sind nicht vorhanden.

- Feststellung der Verwalterin/des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Eine Verwalterin bzw. ein Verwalter nach dem WEG ist nicht vorhanden.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)?

Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Die Küche wurde nicht mitbewertet.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Augenscheinlich konnten keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

- Steht das Objekt unter Denkmalschutz?

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

- Sind Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt?

Mit Schreiben vom 24.01.2025 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) für die Grundstücke keine Eintragungen vorzufinden sind.

▶ siehe Anlage 8.26

Baulasten: Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
▶ siehe Anlage 8.25

2.7 Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- siehe 2.2
- Bauzeichnungen aus der Bauakte
- Grundstücksmarktdaten 2024

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ – BauGB
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung – BauNVO
- u.a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Ortslage

- Ortsbeschreibung:
- Stroit (ca. 330 Einwohner)
 - Stadt Einbeck
 - Landkreis Northeim
 - Bundesland Niedersachsen
- Verkehrslage:
- Landstraße 590
 - Kreisstraßen 656 und 657
 - ca. 13 km nördlich von Einbeck
- Infrastruktur:
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Stroit nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Einbeck.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage der Grundstücke:
- lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3
- ca. 300 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln
 - südwestlich vom Zentrum von Stroit
 - Mittelgrundstücke
 - Grundstücksausrichtung jeweils in Nordwest – Südost Richtung
- lfd. Nr. 4
- westlich von Stroit
 - im Außenbereich
 - Grundstücksausrichtung in Ost – West Richtung
- Wohn- bzw. Geschäftslage:
- lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3
- mittlere Wohnlage
 - als Geschäftsgrundstücke bedingt geeignet
- lfd. Nr. 4
- als Wohn- bzw. Geschäftsgrundstück nicht zulässig

Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung:	<u>lfd. Nr. 2</u> ▶ Das Grundstück ist unbebaut.
	<u>lfd. Nr. 3</u> - zweigeschossiges Einfamilienhaus, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut - Garage
	<u>lfd. Nr. 4</u> ▶ Das Grundstück ist unbebaut.
- Maß der baulichen Nutzung:	jeweils nicht vorgegeben
- Nachbarbebauung:	<u>lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3</u> - Wohnbebauung - Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Baugrund:	vermutlich jeweils normale Gründungsverhältnisse
Grundstücksnutzungen:	<u>lfd. Nr. 2</u> - Frei-/Gartenfläche
	<u>lfd. Nr. 3</u> - gepflasterte Hauszuwegung - gepflasterte Garagenzufahrt - Frei-/Gartenfläche im Süden - Vorgarten
	<u>lfd. Nr. 4</u> - Ackerland - Grünland
Topographische Grundstückslage:	<u>lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3</u> nach Süden abfallende Grundstücke
	<u>lfd. Nr. 4</u> ebenes Grundstück

- Zuschnitt: lfd. Nr. 2
- rechteckähnlich
- Grundstücksbreite ca. 14 m
- Grundstückstiefe ca. 30 m i. M.
- lfd. Nr. 3
- rechteckig
- Straßenseite ca. 14 m
- Grundstückstiefe ca. 26 m
- lfd. Nr. 4
- trapezförmig
- Grundstücksbreite ca. 325 m
- Grundstückstiefe ca. 23 m i. M.
- Höhenlage zur Straße/Weg: lfd. Nr. 2
- das Grundstück grenzt an keine öffentliche Verkehrsfläche an
- lfd. Nr. 3
- normal
- lfd. Nr. 4
- normal
- Grenzverhältnisse: - jeweils geregelt
- Grenzbebauung (lfd. Nr. 3)
- Immissionen: lfd. Nr. 3
Durch die direkte Lage an der Landstraße 590 sind Geräuschbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht auszuschließen.
- Altlasten: Mit Schreiben vom 24.01.2025 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) für die Grundstücke keine Eintragungen vorzufinden sind.
- siehe Anlage 8.26

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.3 Erschließungszustand

lfd. Nr. 3

Straßenart: Landstraße 590

Straßenbau: - geteerte Straße
- Straßenbeleuchtung
- Gehwege

Entwicklungszustand: Baureifes Land (§ 3 (4) ImmoWertV)

Anschlüsse Ver- und Entsorgungssysteme: - Trinkwasser
- Abwasserkanäle
- Elektroenergie
- Telefon

Abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

lfd. Nr. 4

Straßenart: Landwirtschaftlicher Weg

Straßenbau: geschotterter Weg

Entwicklungszustand: Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
§ 3 (1) ImmoWertV

3.4 Baurechtliche Ausweisung

Darstellung im F-Plan:

lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3

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

lfd. Nr. 4

Im übergeleiteten Flächennutzungsplan ist der Lagebereich des Grundstücks als Außenbereich ausgewiesen.

Festlegungen im B-Plan:

lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3

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

lfd. Nr. 4

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Bauvorhaben im Außenbereich regeln sich nach § 35 BauGB i.V. mit der BauNVO.

3.5 Grundstücksqualität

Die Grundstücke der lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3 liegen südwestlich vom Zentrum von Stroit, in einem als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bereich.

Die Zuwegung zu dem Grundstück der lfd. Nr. 3 erfolgt von Norden von der Landstraße 590. In diesem Bereich sind auf dem Grundstück eine gepflasterte Hauszuwegung und eine gepflasterte Garagenzufahrt angeordnet. Im Süden befindet sich eine Frei-/Gartenfläche.

Das Grundstück der lfd. Nr. 2 grenzt an keine öffentliche Verkehrsfläche an. Die Zuwegung erfolgt über das Grundstück der lfd. Nr. 3.

Durch die direkte Lage des Grundstücks der lfd. Nr. 3 an der Landstraße 590 sind Geräuschbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht auszuschließen.

Das Grundstück der lfd. Nr. 4 liegt westlich von Stroit im Außenbereich

Bei dem Grundstück der lfd. Nr. 4 handelt es sich gemäß § 3 (1) ImmoWertV um eine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft.

Die Lage der Grundstücke der lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3 kann als mittlere Wohnlage bezeichnet werden. Als Geschäftsgrundstücke sind die Grundstücke bedingt geeignet.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Stroit nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Einbeck.

4.0 Beschreibung des Bewertungsobjektes – lfd. Nr. 3

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

4.1 Allgemeines

Art der Gebäude: - zweigeschossiges Einfamilienhaus,
unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Garage

Nutzung: Wohnen

Baujahr: Wohnhaus
Baujahr: ca. 1910
fiktives Baujahr: 1968

Garage
Baujahr: ca. 1910
fiktives Baujahr: 1978

Wohnhaus

Grundrisse: Standard

Raumhöhen: - EG: ca. 2,32 m
- OG: ca. 1,91 m bis Unterkante Deckenbalken
- entspricht nicht heutigem Standard

Belichtung: ausreichend

Wohnwert: mittel

Wohn-/Nutzfläche – Wohnhaus:

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

- EG: 5 Zimmer, 2 Flure, Küche, Bad
- OG: 6 Zimmer, Flur, Küche

Gesamtwohn-/nutzfläche

ca. 283,43 m²

- KG: 5 Kellerräume, Flur, Dusche

GEG

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

4.2 Konstruktion und Ausbau

Bei der Garage handelt es sich um ein Massivgebäude mit Pultdach und Wellplatteneindeckung.

Wohnhaus

Rohbau

Gründung:	Stein-/Betonfundamente
Konstruktion:	Fachwerkkonstruktion, teilweise Massivbau
Außenwände:	Fachwerk, Mauerwerk
Innenwände:	Fachwerk, Mauerwerk
Decken:	Massivdecke, Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach
Dachaufbauten:	keine
Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein
Dachentwässerung:	vorgehängte, halbrunde Rinnen, Fallrohre

Fassade

Sockel:	Putz
Wandflächen:	Putz, Behang

Ausbau

Wandflächen:	Tapete, Holzverkleidung, Vertäfelung, Putz, Fliesen
Fußböden:	Holzdielen, PVC, Teppich, Fliesen, Estrich
Deckenoberflächen:	Vertäfelung, Styropor, PVC-Kassetten, Putz
Fenster:	- Kunststofffenster – isolierverglast - Holzfenster – isolierverglast - z. T. Rollläden - Metallfenster – einfachverglast
Türen:	Außen: Holztür mit Glasausschnitten Innen: furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, z. T. Glasausschnitte, Metalltüren
Treppen:	Außen: Massivtreppe Innen: Massivtreppe, offene Holzwendeltreppe, geschlossene Holztreppe
Besondere Einbauten:	keine

Gebäudetechnik

Heizung:	Einzelofen (Öl), Elektroheizkörper
Warmwasser:	Durchlauferhitzer
Sanitäranlagen:	KG – Dusche: Waschbecken, Dusche Sanitärobjekte in Weiß Wände und Boden gefliest

EG – Bad: WC, Waschbecken, Badewanne
Sanitärobjekte in Weiß
Wände gefliest/geputzt,
Boden gefliest

Sanitärobjekte in Standardausführung

Elektroanlage: Untere Standardausführung

Besondere Einbauten: keine

4.3 Gebäudestandard

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

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

Aufgrund der vorgefundenen Bauausführungen liegen die Gebäude in nachfolgenden Standardstufen (Wohnhaus - siehe Anlage 8.5).

Wohnhaus: Standardstufe 1 – 3
Garage: Standardstufe 4

4.4 Schäden und Mängel

Wohnhaus/Garage

Im Gebäudeinnern liegt in Teilbereichen ein Instandhaltungstau an Decken, Wänden, Böden, Türen, Fenstern, Treppen und den technischen Installationen/ Einrichtungen vor. Versottete Schornsteine sind zu überarbeiten.

Die Dachflächen, die Regenentwässerungen, die Traufen, die Ortgänge, die Schornsteinköpfe, die Eingangstreppe und die Einfriedung sind grundlegend zu überarbeiten. Risse in Außenwänden sind zu verpressen. Die Traufen, die Ortgänge, die Holzfenster, die Holztüren, der Sockel und Teilbereiche der Fassade benötigen einen Erneuerungsanstrich. Die Außenanlagen sind verwildert und sind herzurichten. Durchgerostete Metallgitter sind auszutauschen.

Eine Auflistung der festgestellten Mängel mit Kostenschätzung zur Beseitigung dieser Mängel ist in Anlage 8.6 – 8.7 zu finden.

Hinweis: Die Fußböden weisen mehrere Höhenversätze auf.

4.5 Einschätzung des baulichen Zustandes

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

Nach Beseitigung der unter 4.4 aufgeführten Schäden und Mängel befinden sich die Gebäude einem, ihrem fiktiven Alter entsprechendem, normalen Zustand.

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

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

4.6 Restnutzungsdauer

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wird mit 70 Jahren für das Wohnhaus und mit 60 Jahren für die Garage (siehe Grundstücksmarktdaten 2024 und Anlage 1 ImmoWertV) angegeben.

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

Das Wohnhaus wurde ca. 1910 errichtet. In den vergangenen Jahrzehnten/Jahren wurden augenscheinlich Umbauten und Modernisierungen durchgeführt, die zu einer fiktiven Verjüngung führen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich entsprechend des vorgefundenen Modernisierungsgrades für das Wohnhaus (siehe Anlage 8.4) eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Entsprechend des vorgefundenen baulichen Zustands wird für die ca. 1900 errichtete Garage ebenfalls eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 Jahren in Ansatz gebracht.

4.7 Bauliche Außenanlagen

Einfriedungen:	Metallzaun mit Betonsockel, Maschendrahtzaun
Bodenbefestigungen:	Betonpflaster, Betonplatten
Anpflanzungen:	Büsche, Rasen
Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telefon

Gemäß Grundstücksmarktdaten 2024 werden für die baulichen Außenanlagen pauschal 3.000,-- € in Ansatz gebracht.

4.8 Baunebenkosten und Umsatzsteuer

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (Anlage 4 ImmoWertV) bereits enthalten.

5.0 Wertermittlung

5.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Anknüpfend an die unter Ziffer 2.7 dargestellten unterschiedlichen Bewertungsmaßstäbe des Grundstücksmarktes wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts der lfd. Nr. 3 aus dem Sachwert (siehe Anlage 8.3) abgeleitet.

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

Die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte der lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 4 ergeben sich aus dem Bodenwert.

Die errechneten Werte werden auf volle Zehnerwerte gerundet.

Hinweis: In diesem Wertgutachten sind die sich bei einem Eigentümerwechsel ergebenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Nach-/Umrüstplicht nicht wertmindernd berücksichtigt.

Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um Modernisierungsmaßnahmen, welche zu einer fiktiven Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und zu einer fiktiven Erhöhung der Standardstufe führen.

Die Höhe der aufzuwendenden Kosten ist seitens eines neuen Eigentümers individuell einzukalkulieren und entsprechend zu berücksichtigen.

5.2 Bewertung des Grund und Bodens

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

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

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

Der Bodenrichtwert für den Bereich der Wertermittlungsobjekte der lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3 wird mit

24,-- €/m²

zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte).

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

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

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

Bei dem Grundstück der lfd. Nr. 4 ist in dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis unter tatsächlicher Nutzung Ackerland und Grünland aufgeführt.

Der Bodenrichtwert für den Bereich der Wertermittlungsobjekte wird mit

<u>0,50 LF</u> F	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung forstwirtschaftliche Fläche ohne Wertanteile für Aufwuchs.
<u>1,30 LF</u> GR 45	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Grünland und einer Grünlandzahl von 45.
<u>3,25 LF</u> A 60 f20000	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Ackerland, einer Ackerzahl von 60 und einer Grundstücksfläche von 2 ha (20.000 m ²).

zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen).

Entsprechend der tatsächlichen Ackerzahlen und den Grundstücksteilgrößen sind die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten anzusetzen.

Bei Grünlandflächen sind Abhängigkeiten des Quadratmeterpreises [€/m²] von der Grünlandzahl nicht gegeben.

lfd. Nr. 2

Gemarkung Stroit, Flur 1, Flurstück 61/2

$$422 \text{ m}^2 \times 24,-- \text{ €/m}^2 \times 1,00/0,98 = \mathbf{10.390,-- \text{ €}}$$

lfd. Nr. 3

Gemarkung Stroit, Flur 1, Flurstück 61/3

$$365 \text{ m}^2 \times 24,-- \text{ €/m}^2 \times 1,00/0,98 = \mathbf{8.940,-- \text{ €}}$$

lfd. Nr. 4

Gemarkung Stroit, Flur 2, Flurstück 210/1

Tatsächliche Nutzung: 7.505 m² Ackerland

Bodenschätzung:

1.183 m² Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT),
Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V),
Bodenzahl 58, Ackerzahl 50
Ertragsmesszahl 592

1.476 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L),
Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a),
Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 49, Grünlandzahl 48
Ertragsmesszahl 708

4.846 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L),
Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß,
Verwitterung (LöV), Bodenzahl 60, Ackerzahl 54
Ertragsmesszahl 354

Gesamtertragsmesszahl 2761

$$1.183 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ €/m}^2 \times 0,91/1,00 \times 0,76/1,00 = 2.660,-- \text{ €}$$

$$1.476 \text{ m}^2 \times 1,30 \text{ €/m}^2 = 1.920,-- \text{ €}$$

$$4.846 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ €/m}^2 \times 0,95/1,00 \times 0,88/1,00 = \underline{13.170,-- \text{ €}}$$

17.750,-- €

5.3 Sachwertverfahren – lfd. Nr. 3
(§ 35 ImmoWertV)

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1910
fiktives Baujahr:	1968
Restnutzungsdauer:	13 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre* ²
fiktives Alter des Gebäudes:	57 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2)	496,00 m ²
Normalherstellungskosten 2010* ³ (Anlage 4 ImmoWertV – siehe Anlage 8.3 und 8.5) - Einfamilienhaus, freistehend - Gebäudeart 1.12 - KG, EG, OG, DG (nicht ausgebaut)	603,-- €/m ² BGF
Regionalfaktor	1,0* ²
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	3.000,-- €
Baupreisindex:	
- 2010	70,80
- 2024 (letzter veröffentlichter Index 11/24)	130,80

* siehe Ziffer 4.6

*² Grundstücksmarktdaten 2024

*³ einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Herstellungskosten 2010 496,00 m ² Brutto-Grundfläche x 603,-- €/m ² BGF	299.090,-- €
Besonders zu veranschlagende Bauteile: - Eingangstreppe	<u>3.000,-- €</u>
	302.090,-- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag 130,80/70,80 x 302.090,-- €	558.100,-- €
Regionalfaktor: 1,0 558.100,-- € x 1,0	558.100,-- €
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.3 und 8.4)	
AWMF = $\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$	
Restnutzungsdauer (RND): 13 Jahre Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre	
$\frac{13 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} = 0,1857$	
558.100,-- € x 0,1857	103.640,-- €
./.. Zur Rundung	<u>./.. 640,-- €</u>
Gebäudesachwert – Wohnhaus zum Bewertungsstichtag	103.000,-- €

Garage

Baujahr:	ca. 1900
fiktives Baujahr:	1978
Restnutzungsdauer:	13 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre* ²
fiktives Alter des Gebäudes:	47 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2)	69,36 m ²
Normalherstellungskosten 2010* ³ , SW-RL (Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) – ImmoWertV) - Einzelgaragen/Mehrfachgaragen - Gebäudeart 12 (14.1) - Standardstufe 4	485,-- €/m ² BGF
Regionalfaktor	1,0* ²
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	in Wohnhaus enthalten
Baupreisindex: (Nichtwohngebäude)	
- 2010	70,40
- 2024 (letzter veröffentlichter Index 11/24)	131,80

* siehe Ziffer 4.6

*² Grundstücksmarktdaten 2024

*³ einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Herstellungskosten 2010 69,36 m ² Brutto-Grundfläche x 485,-- €/m ² BGF	33.640,-- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag 131,80/70,40 x 33.640,-- €	62.980,-- €
Regionalfaktor: 1,0 62.980,-- € x 1,0	62.980,-- €
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.3)	
$\text{AWMF} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$	
Restnutzungsdauer (RND): 13 Jahre Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 Jahre	
$\frac{13 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} = 0,2167$	
62.980,-- € x 0,2167	13.650,-- €
./.. Zur Rundung	<u>./.. 650,-- €</u>
Gebäudesachwert – Garage zum Bewertungsstichtag	13.000,-- €

Wertzusammenstellung – lfd. Nr. 3

Bodenwert	8.940,-- €
Gebäudesachwert – Wohnhaus	103.000,-- €
Gebäudesachwert – Garage	13.000,-- €
Bauliche Außenanlagen geschätzter Zeitwert	3.000,-- €
Sonstige Anlagen	<u>0,-- €</u>

Vorläufiger Sachwert zum Bewertungsstichtag **127.940,-- €**

5.4 Marktanpassung – lfd. Nr. 3

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

Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen stellen im Portal Grundstücksmarktdaten 2024 einen Kalkulator zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Stroit liegt im Landkreis Northeim in der Lageklasse NOM 03. Der Sachwertfaktor liegt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 127.940,-- € bei 1,05.

$$127.940,-- \text{ €} \times 1,05 = 134.340,-- \text{ €}$$

$$./.\text{ Zur Rundung} = \underline{\underline{340,-- \text{ €}}}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **134.000,-- €**

Hinweis: Die Abweichung des Bewertungsobjekts von herkömmlichen Einfamilienhausgrundstücken (geringe lichte Höhen, Höhenversätze in Fußböden und direkte Lage an der Landstraße 590) ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form eines Abschlages zu berücksichtigen.

6.0 Verkehrswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert der lfd. Nr. 3 beläuft sich auf 134.000,-- €. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind Bauschäden und Baumängel sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	134.000,-- €
./. 20 % Abschlag (geringe lichte Höhen, Höhenversätze in Fußböden, direkte Lage an der Landstraße 590) und zur Rundung	27.000,-- €
./. Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung (siehe Anlage 8.6 – 8.7)	<u>65.000,-- €</u>
	42.000,-- €

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjekts der lfd. Nr. 3 in der Höhe des marktangepassten Sachwertes, abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte der lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 4 in der jeweiligen Höhe der Bodenwerte, auf

lfd. Nr. 2	10.330,-- €
lfd. Nr. 3	42.000,-- €
lfd. Nr. 4	17.750,-- €

zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 04.02.2025.

Dassel, den 24.02.2025

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

7.0 Literaturverzeichnis

- /1/ Der Bausachverständige – Zeitschrift für Bauschäden, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit, Reguvis
- /2/ GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag
- /3/ Informationsdienst für Sachverständige – Der Immobilienbewerter, Reguvis
- /4/ Bobka
Spezialimmobilien von A bis Z, Reguvis, 4. Auflage 2023
- /5/ Fischer/Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis, 1. Auflage 2019
- /6/ Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis, 9. Auflage 2022
- /7/ Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis, 10. Auflage 2023
- /8/ Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- /9/ Metzger
Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, Haufe, 7. Auflage 2020
- /10/ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Auflage 2020
- /11/ Sommer/Kröll
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Wolters Kluwer, 6. Auflage 2022
- /12/ Statistisches Bundesamt
Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude, November 2024, destatis.de, 01.2025

Verwendete Abkürzungen

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

ANLAGE 8.2 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck

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

Brutto-Grundfläche (BGF) (Überschlägige Ermittlung)

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

KG	BGFa)	17,74 x 6,99	=	124,00 m ²
EG	BGFa)	17,74 x 6,99	=	124,00 m ²
OG	BGFa)	17,74 x 6,99	=	124,00 m ²
DG	BGFa)	17,74 x 6,99	=	<u>124,00 m²</u>
				496,00 m²

Garage - Gebäudeart 12 (14.1)

EG	BGFa)	5,10 x 6,80	=	34,68 m ²
DG	BGFa)	5,10 x 6,80	=	<u>34,68 m²</u>
				69,36 m²

Wohn-/Nutzfläche

(Überschlägige Ermittlung)

1 m² WF/NF (DIN 283/II BV) erfordert im Mittel 1,75 m² BGF

$$496,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} / 1,75 \quad \text{ca.} \quad 283,43 \text{ m}^2$$

Sachwertverfahren

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

Herstellungskosten

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

Bestimmung der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4, zu § 12 Absatz 5 Satz 3, ImmoWertV), Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Sie sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,25
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,25
Modernisierung von Bädern	2	0,25
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,25
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
		2

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren – gem. Grundstücksmarktdaten 2024

Baujahr ca. 1910
Gebäudealter > 70 Jahre
Modernisierungsgrad 2 Punkte

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{70} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

$$\text{RND} = 1,0767 \times \frac{70^2}{70} - 2,2757 \times 70 + 1,3878 \times 70 = 13,22 \text{ Jahre}$$

$$\text{gerundet} = 13 \text{ Jahre}$$

ANLAGE 8.5 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck

Standardeinstufung

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

Wohnhaus

Gebäudeart: 1.12 Einfamilienhaus, freistehend

Keller-, Erd-, Obergeschoss,
Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe

	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände	1					23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,4	0,4	0,2			11
Fußböden	0,3	0,5	0,2			5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung	1					9
Sonstige technische Ausstattung	1					6

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

Außenwände	1 x 23 % x 570 €/m ² BGF	131 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15 % x 570 €/m ² BGF = 43 €/m ² BGF 0,5 x 15 % x 635 €/m ² BGF = 48 €/m ² BGF	91 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,8 x 11 % x 635 €/m ² BGF = 56 €/m ² BGF 0,2 x 11 % x 730 €/m ² BGF = 16 €/m ² BGF	72 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 570 €/m ² BGF = 31 €/m ² BGF 0,5 x 11 % x 635 €/m ² BGF = 35 €/m ² BGF	66 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,4 x 11 % x 570 €/m ² BGF = 25 €/m ² BGF 0,4 x 11 % x 635 €/m ² BGF = 28 €/m ² BGF 0,2 x 11 % x 730 €/m ² BGF = 16 €/m ² BGF	69 €/m ² BGF
Fußböden	0,3 x 5 % x 570 €/m ² BGF = 9 €/m ² BGF 0,5 x 5 % x 635 €/m ² BGF = 16 €/m ² BGF 0,2 x 5 % x 730 €/m ² BGF = 7 €/m ² BGF	32 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 635 €/m ² BGF	57 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 570 €/m ² BGF	51 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 570 €/m ² BGF	34 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	603 €/m ² BGF

Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung

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

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

Die Kostenschätzung erfolgt Gewerke-/Bauteil-/Bereichsweise.

Wohnhaus/Garage

Innenbereiche:

Beseitigen des Instandhaltungsstaus an Decken, Wänden, Böden, Fenstern, Treppen und den technischen Installationen/Einrichtungen; Versottete Schornsteine überarbeiten

geschätzt rd. 25.000,-- €

Außenbereiche:

Dachflächen, Regenentwässerungen, Traufen, Ortgänge, Schornsteinköpfe, Eingangstreppe und Einfriedung grundlegend überarbeiten; Risse in Außenwänden verpressen; Erneuerungsanstrich Traufen, Ortgänge, Holzfenster, Holztüren, Sockel und Teilbereiche der Fassade; Verwilderte Außenanlagen herrichten; Durchgerostete Metallgitter austauschen

geschätzt rd. 40.000,-- €

65.000,-- €

Werteinfluss

Marktkorrekturfaktor = 1,00

Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung 65.000,-- € x 1,00 65.000,-- €

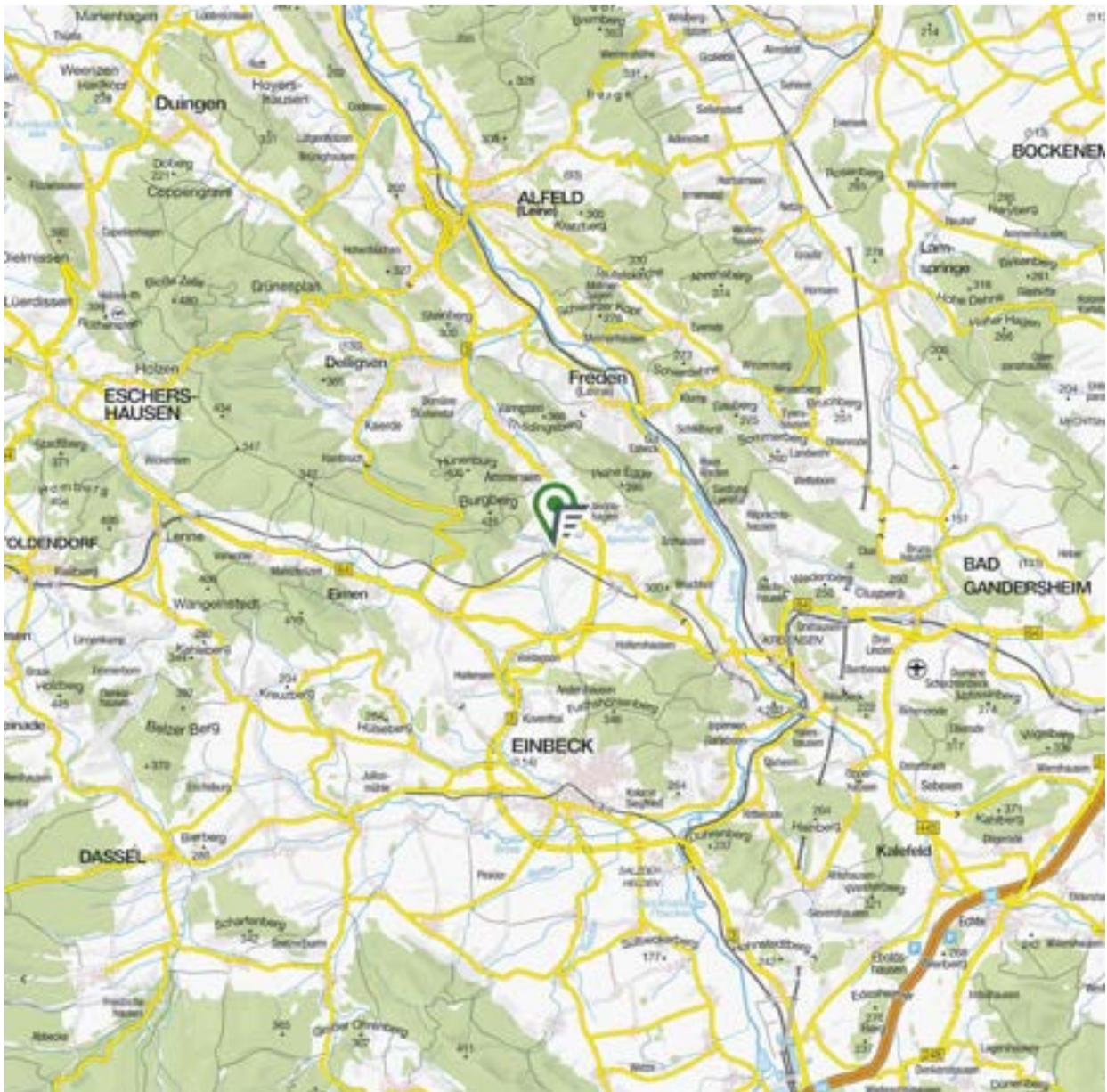
Hinweis:

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

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

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

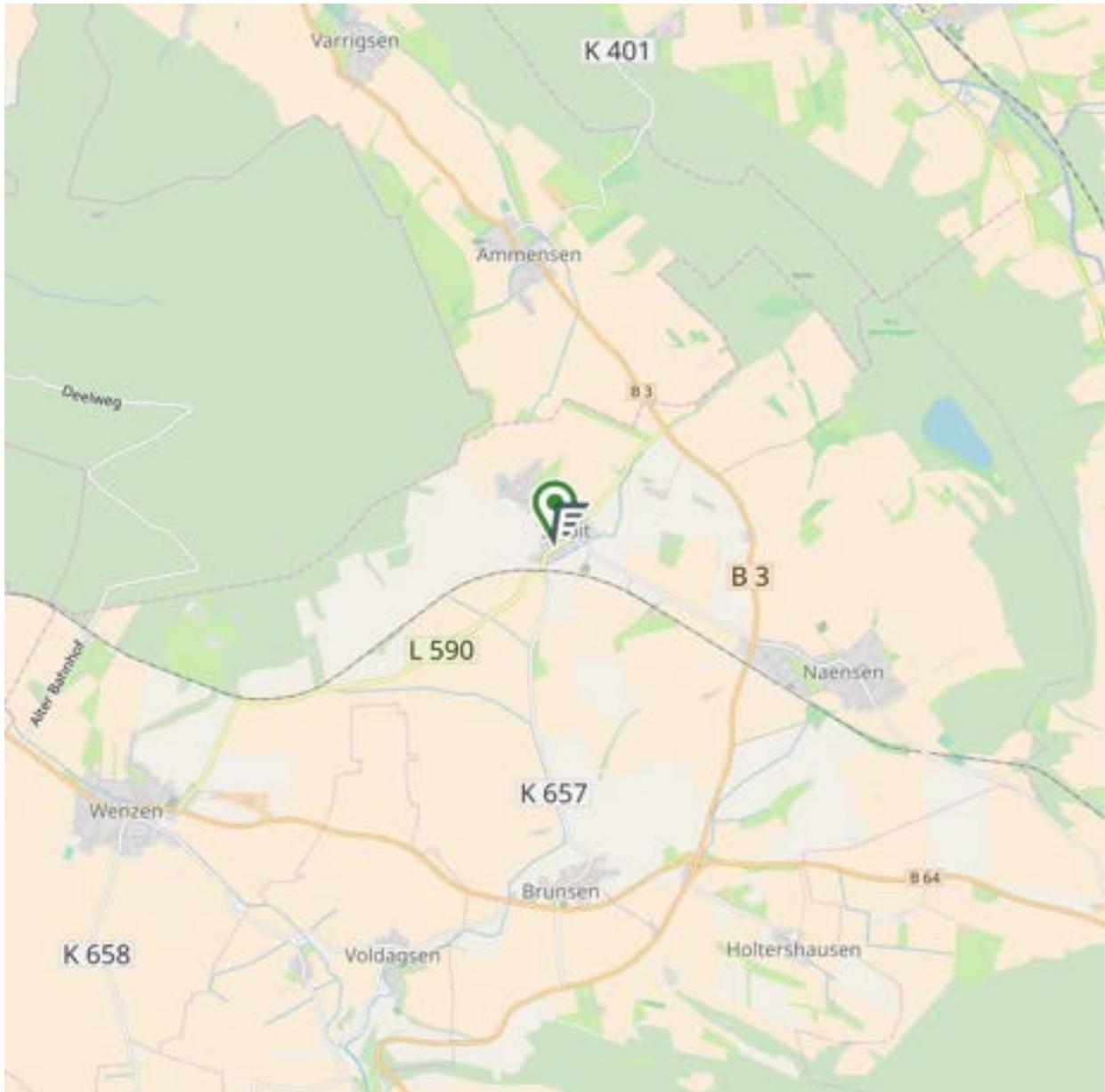
37574 Einbeck - Stroit, Böwern 3



Übersichtskarte

Datenquellen: 1:200.000 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

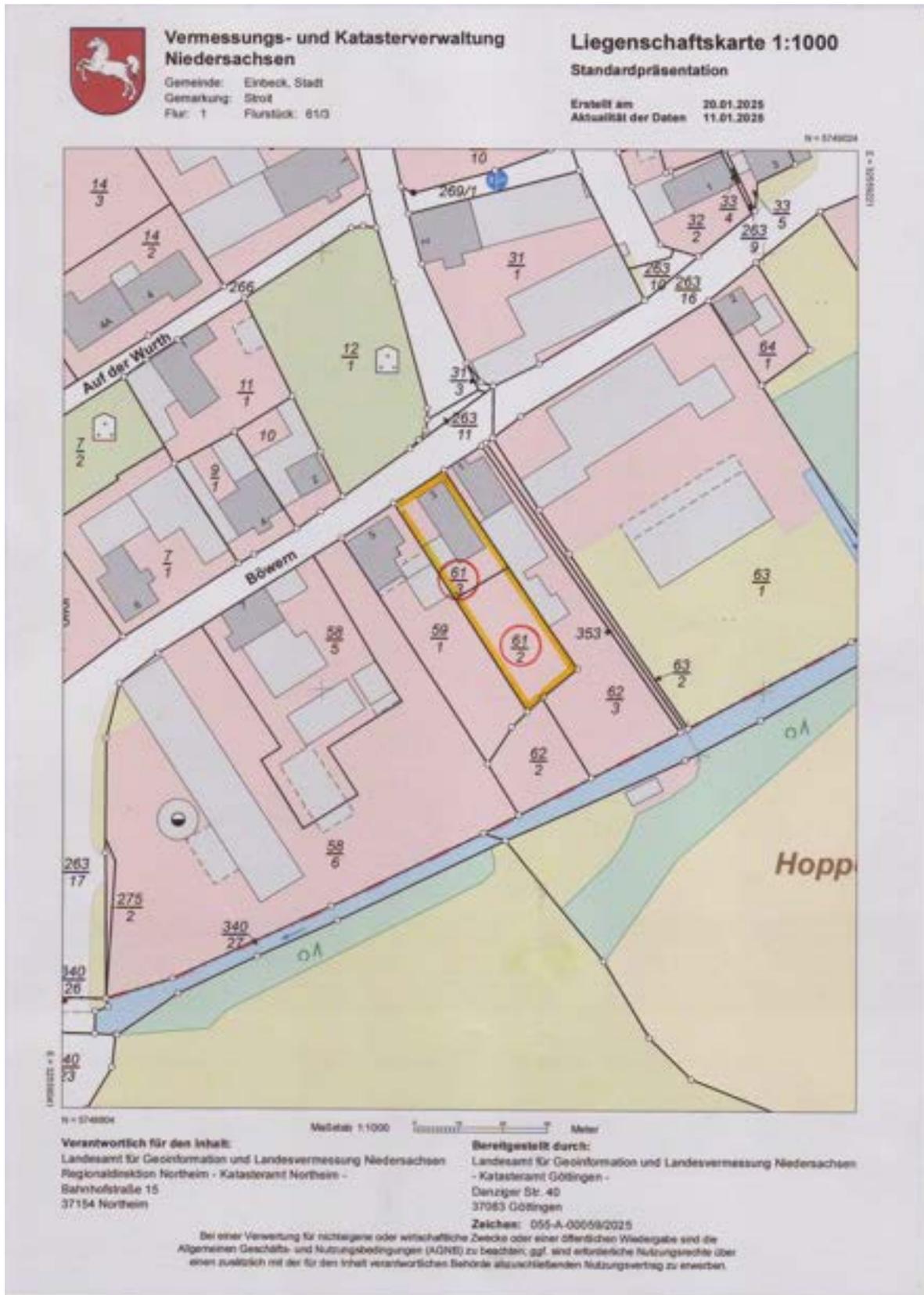
37574 Einbeck - Stroit, Böwern 3



Regionalkarte

Datenquellen: 1:50.000 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

ANLAGE 8.10 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck



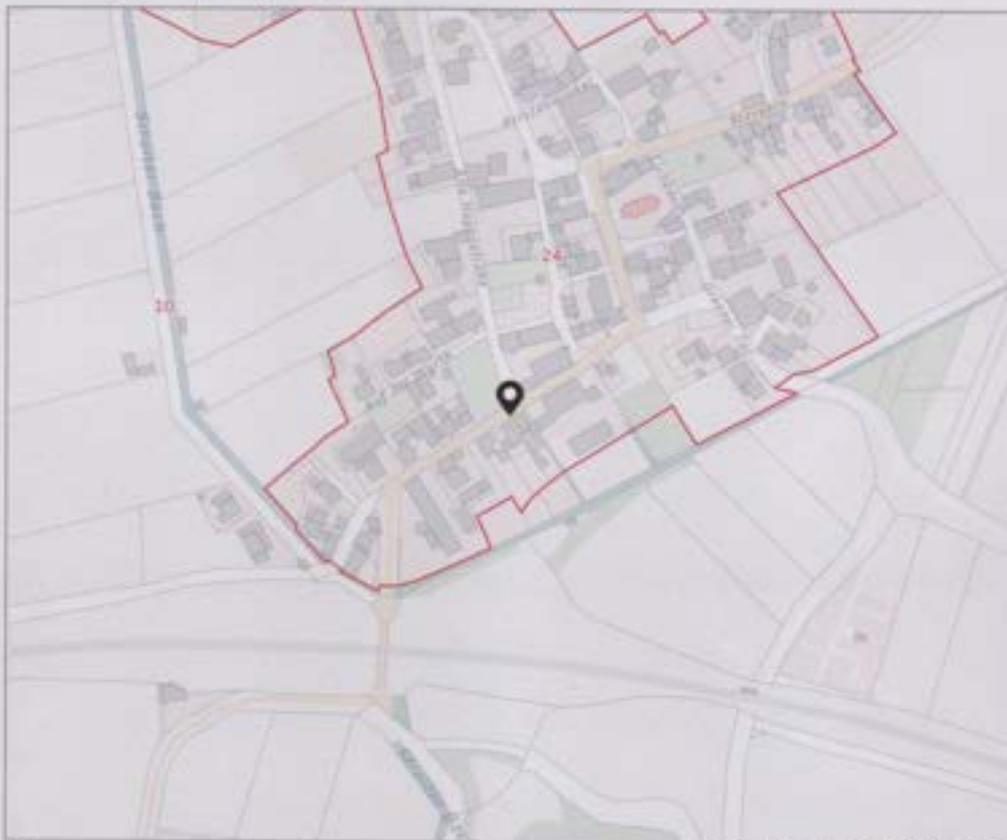
Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 04.02.2025)

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

Adresse: Böwern 3, 37574 Einbeck - Stroitz
Gemarkung: 6027 (Stroitz), Flur: 1, Flurstück: 61/3



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05903175

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 24 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0590111_Mfiac.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.88813&lng=9.85912&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01>

	Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen	Flurstücks- und Eigentumsnachweis Standardpräsentation mit Bodenschätzung Erstellt am: 20.01.2025 Aktualität der Daten: 11.01.2025
<hr/>		
Flurstück 61/2, Flur 1, Gemarkung Stroit		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Einbeck, Stadt Landkreis Northeim	
Finanzamt:	Goslar-Bad Gandersheim	
Lage:	Bövern	
Fläche:	422 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	422 m ² Wohnbaufläche (Offen)	
 Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht Einbeck Grundbuchbezirk Stroit Grundbuchblatt 83 Laufende Nummer 0002	
Eigentümer:	4	
<hr/>		
Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim - Bahnhofsstraße 15 37154 Northeim		Bereitgestellt durch: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Göttingen - Danziger Str. 40 37083 Göttingen Zeichen: 055-A-00059/2025
<small>Bei einer Verwertung für nichtlegale 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.</small>		

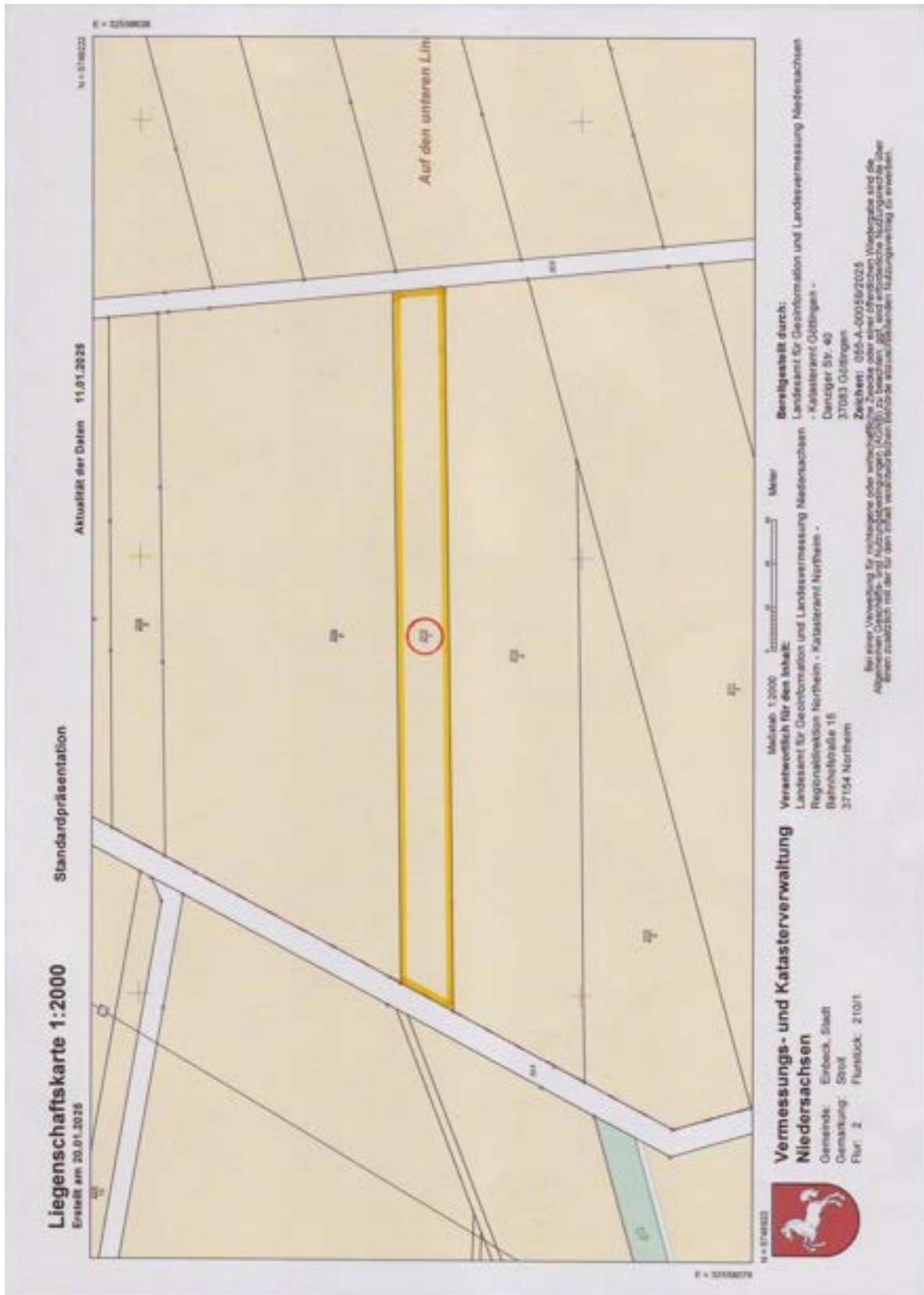
	Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen	Flurstücks- und Eigentumsnachweis
		Standardpräsentation mit Bodenschätzung
		Erstellt am: 26.01.2025 Aktualität der Daten: 11.01.2025
<hr/>		
Flurstück 61/3, Flur 1, Gemarkung Stroit		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Einbeck, Stadt Landkreis Northeim	
Finanzamt:	Goslar-Bad Gandersheim	
Lage:	Bövern 3	
Fläche:	365 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	365 m ² Wohnbaufläche (Offen)	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht Einbeck Grundbuchbezirk Stroit Grundbuchblatt 83 Laufende Nummer 0003	
Eigentümer:	4	
Seite 1 von 1		
Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim - Bahnhofstraße 15 37154 Northeim	Bereitgestellt durch: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Göttingen - Danziger Str. 40 37063 Göttingen	
Zeichen: 055-A-00059/2025		
<small>Bei einer Verwertung für nichtlegale 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.</small>		

ANLAGE 8.15 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck

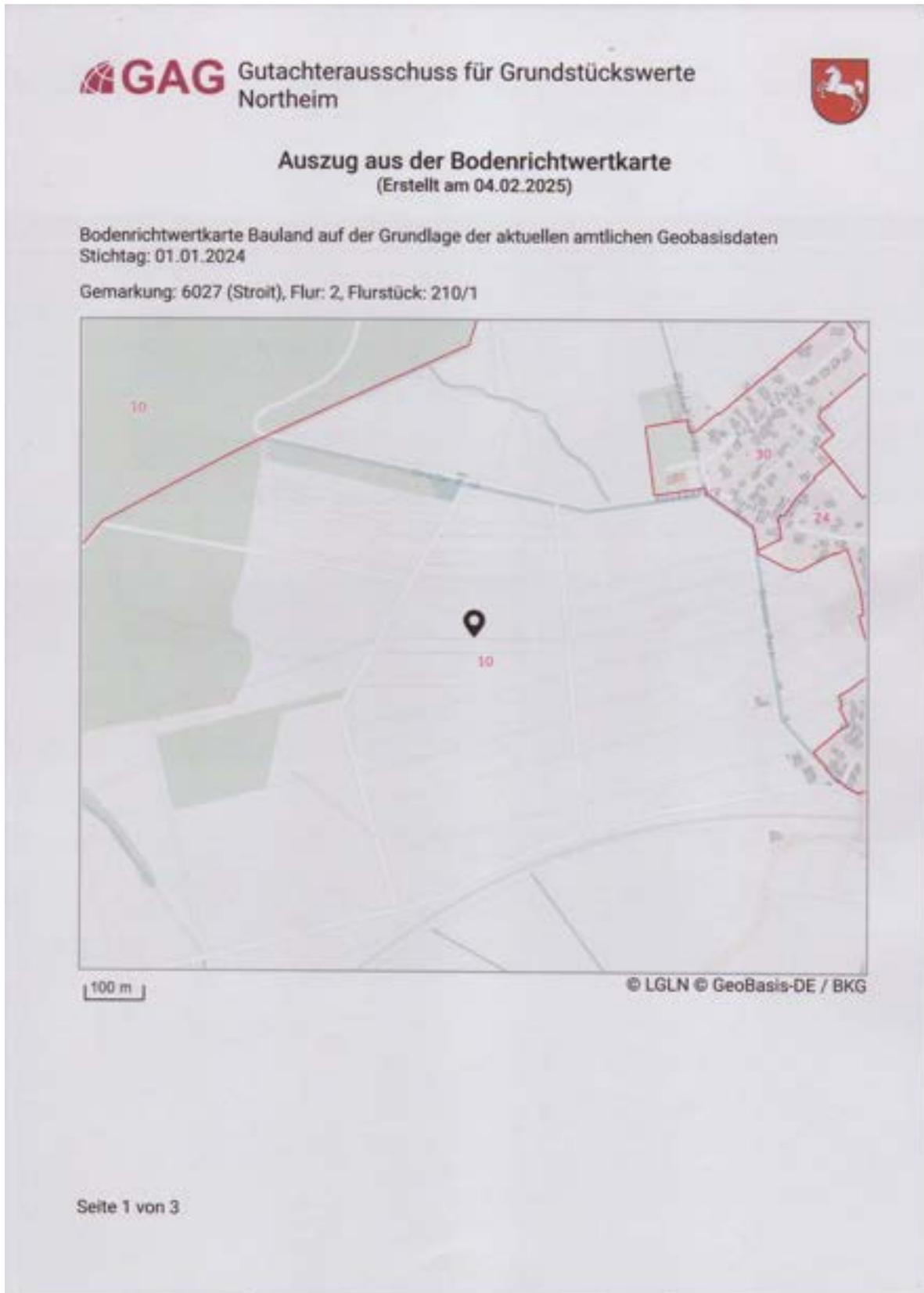


Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8.16 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck



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



	Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen	Flurstücks- und Eigentumsnachweis
		Standardpräsentation mit Bodenschätzung
		Erstellt am: 20.01.2025 Aktualität der Daten: 11.01.2025
<hr/>		
Flurstück 210/1, Flur 2, Gemarkung Stroit		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Einbeck, Stadt Landkreis Northeim	
Finanzamt:	Goslar-Bad Gandersheim	
Lage:	Auf den oberen Linnenäckern	
Fläche:	7 505 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	7 505 m ² Ackerland	
Bodenschätzung:	1 183 m ² Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 50 Ertragsmesszahl 592 1 476 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 49, Grünlandzahl 48 Ertragsmesszahl 708 4 846 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart L6b, Verwitterung (L6V), Bodenzahl 60, Ackerzahl 54 Ertragsmesszahl 2617 Gesamtertragsmesszahl 3917	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht Einbeck Grundbuchbezirk Stroit Grundbuchblatt 83 Laufende Nummer 0004	
		Seite 1 von 2
Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim - Bahnhofstraße 15 37154 Northeim		Bereitgestellt durch: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Göttingen - Danziger Str. 40 37083 Göttingen Zeichen: 055-A-00059/2025
<small>Bei einer Verwertung für nichtzweckmäßige 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.</small>		

Flurstück 210/1 Flur 2 Gemarkung Stroitz	Flurstücks- und Eigentumsnachweis Standardpräsentation mit Bodenschätzung
--	--

Eigentümer: 4

Seite 2 von 2

Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Regionalkatzen Nordheim - Katasteramt Nordheim - Bahnhofstraße 15 37154 Nordheim	Bereitgestellt durch: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Göttingen - Danziger Str. 40 37083 Göttingen Zeichen: 055-A-00059/2025
--	---

Bei einer Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wedergabe 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.



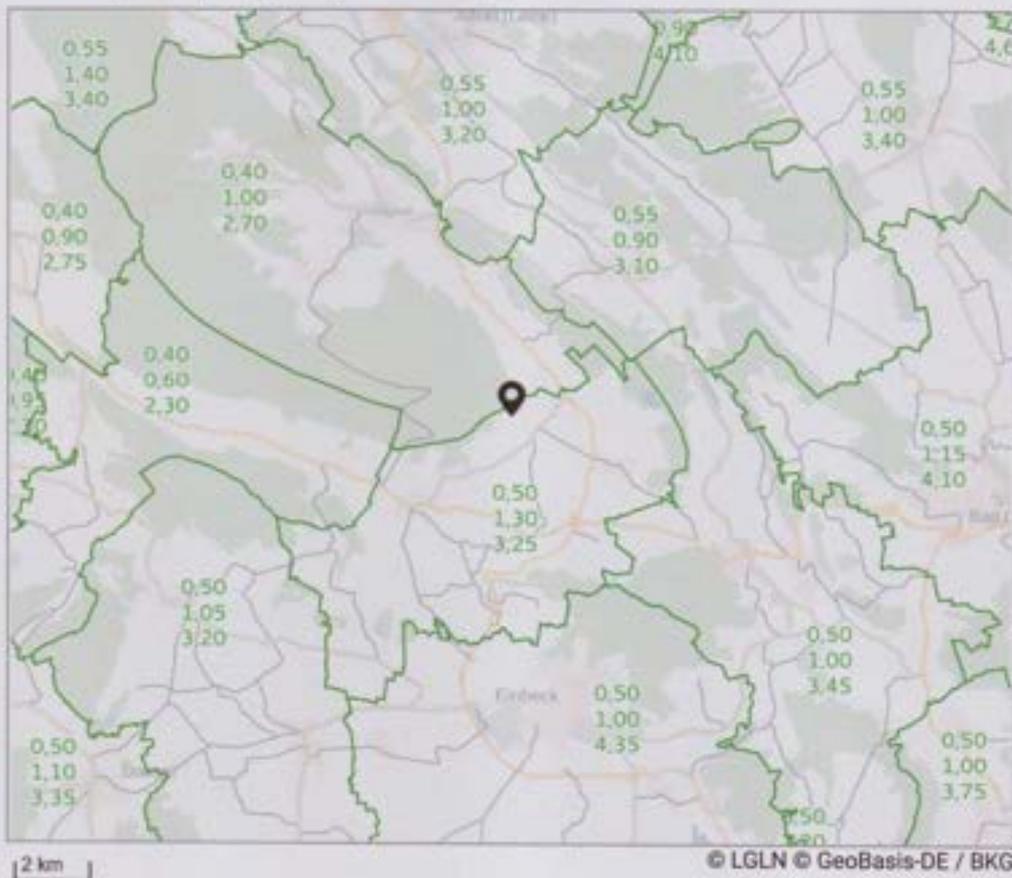
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 24.02.2025)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Gemarkung: 6027 (Stroit), Flur: 2, Flurstück: 210/1





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05907507
Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Bodenrichtwert: 0,50 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Bodenrichtwertzone: 05909152
Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Bodenrichtwert: 1,30 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Grünland
Grünlandzahl: 45

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0590102_grzahl.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Bodenrichtwertzone: 05908152
Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Bodenrichtwert: 3,25 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Acker
Ackerzahl: 60

Grundstücksfläche: 20.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0590100_acza.pdf

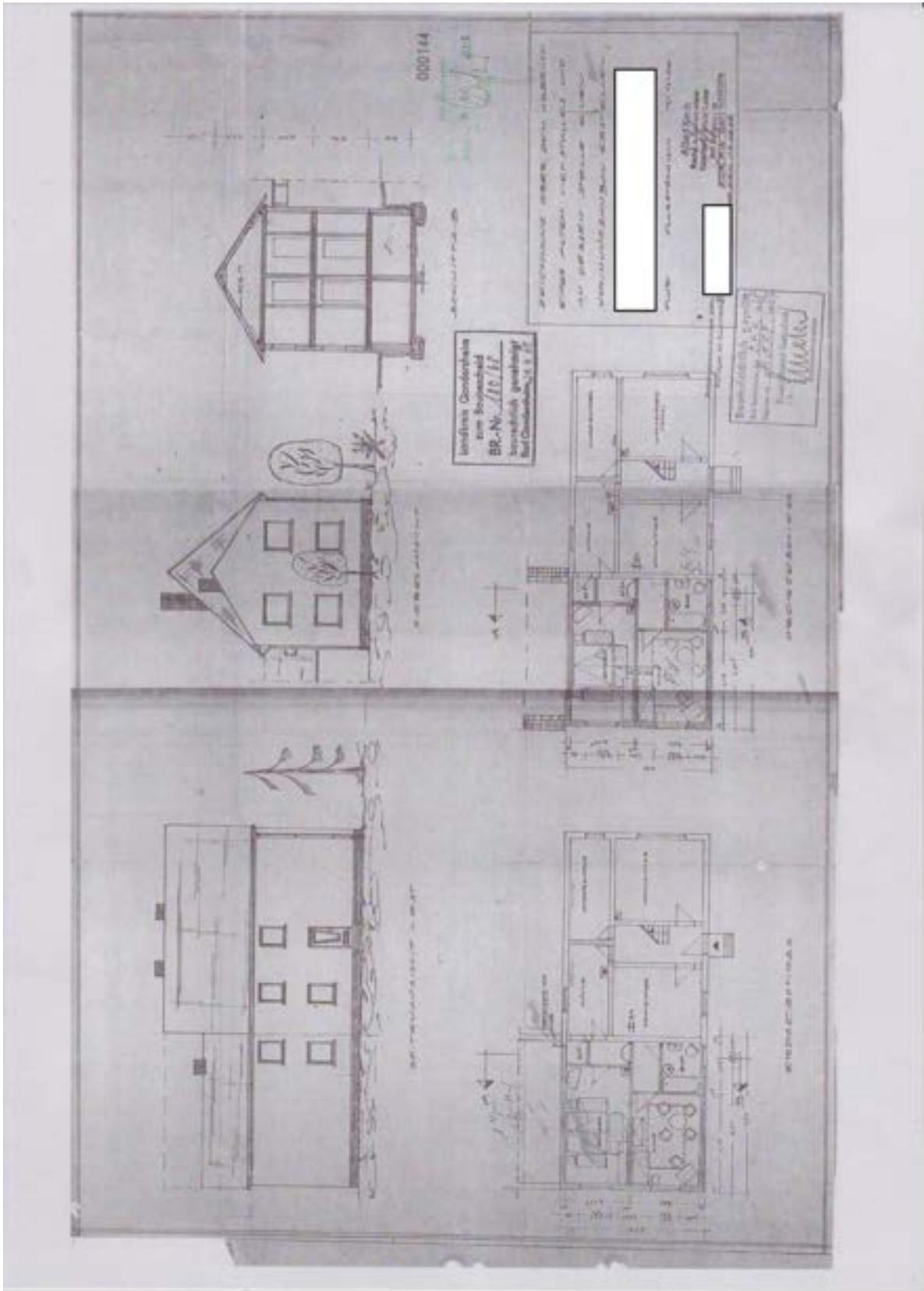
Veröffentlicht am: 01.03.2024

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

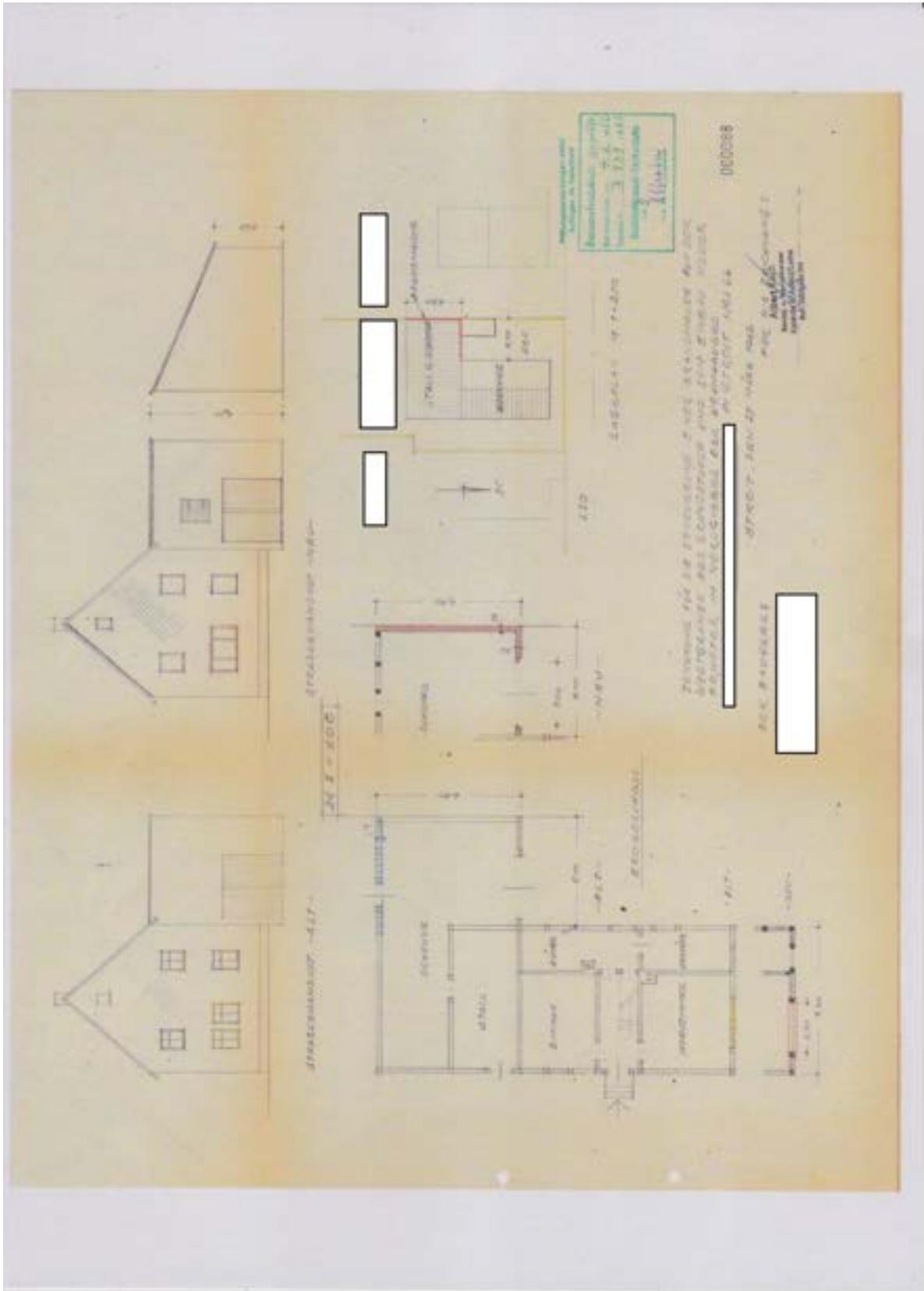


<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.889352145000004&lng=9.84799401&zoom=10.76&teilmarkt=Land-+und+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2024-01-01>

ANLAGE 8.22 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck

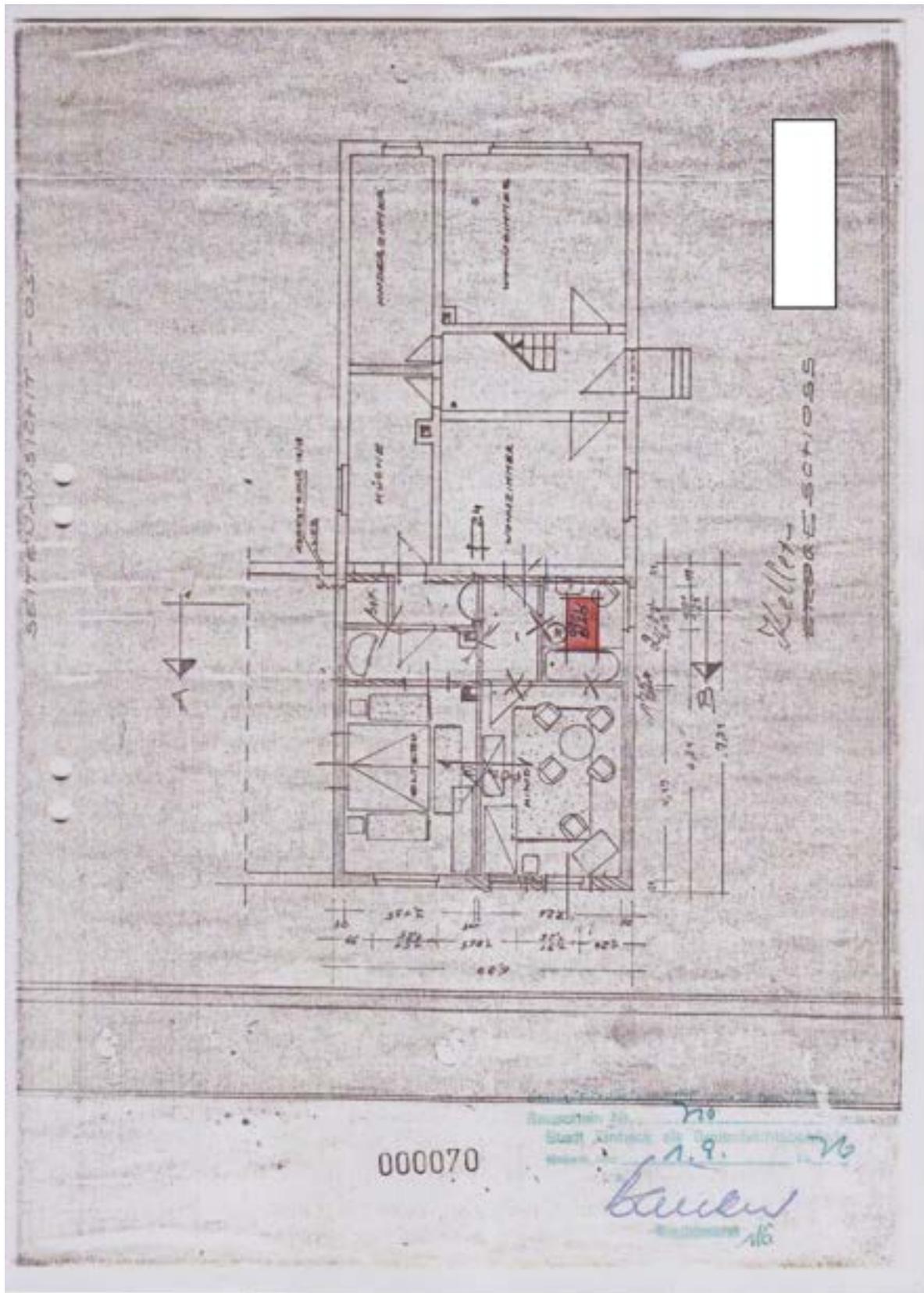


ANLAGE 8.23 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck

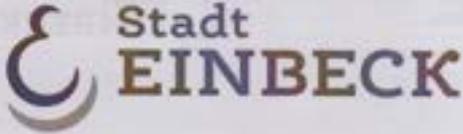


Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8.24 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck



ANLAGE 8.25 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck



Stadt Einbeck, Postfach 1824, 37559 Einbeck

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

Fachbereich
Stadtentwicklung und Bauen
Bauaufsicht
Neues Rathaus, Teichenweg 1
www.einbeck.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		III,2 - 52.10.81 BL-010/2025-Ma	22.01.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Ehling,

wunschgemäß bestätige ich Ihnen, dass für das Grundstück in

**Einbeck, Böwern 3, Auf den oberen Linnenäckern, Böwern
Gemarkung Stroitz, Flur 1 und 2, Flurstücke 61/3, 210/1, 61/2**

nach heutigem Stand keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck eingetragen sind.

Für den entstandenen Aufwand stelle ich Ihnen folgende Kosten in Rechnung:

Kostenfestsetzung

Für das o.g. Verfahren haben Sie aufgrund des Niedersächsischen Verwaltungskostengesetzes (NVwKostG) vom 25. April 2007 (Nds. GVBl. S. 172) in der zurzeit gültigen Fassung nachstehende Kosten zu zahlen.

Die Höhe der Kosten wird nach der Baugebührenordnung (BauGO) vom 13. Januar 1998 (Nds. GVBl. S. 3), in der zurzeit gültigen Fassung, wie folgt festgesetzt:

Bankverbindung			Ihre Ansprechpartnerin:	
Geldinstitut:	BIC:	IBAN:	Frau	Mann
Sparkasse Einbeck Volksbank eG	NOLADE21EW GENODEF15ES	DE37 2625 1429 0001 0005 93 DE91 2789 3760 6154 2067 00	Zimmer	209
Servicezeiten:			Telefon	0555(41) 915-209 / Zentrale: 0
Das Neue Rathaus ist montags und dienstags von 8:30 – 16:00 Uhr, mittwochs und freitags von 8:30 – 12:30 Uhr und donnerstags von 8:30 – 18:00 Uhr geöffnet. Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir für Beratungsgespräche eine vorherige Terminvereinbarung.			Fax	0555(41) 915-500209
			E-Mail	smann@einbeck.de

Hinweis zu Art. 13 DSGVO: Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Internetseite unter www.einbeck.de/datenschutz

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

Die Landrätin		
<u>Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim</u>		
per E-Mail		Fachbereich 44
Firma		Regionalplanung und Umweltschutz
Thomas Ehling		Medenheimer Straße 5/8, 37154 Northeim
Dipl. Ing. Architekt		Herr Pulvermüller
Herrn Thomas Ehling		Zimmer 137/Anbau
Neustettiner Straße 3		Telefon: 05551 708-184, Zentrale 708-0
37586 Dassel		Telefax: 05551 708-223
		E-Mail: APulvermueler@landkreis-northeim.de
		Internet: www.landkreis-northeim.de
		Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!
Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum
20.01.2025	44-AB-226/25	24.01.2025
Auskunft gemäß § 3 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster, Stroit		
Sehr geehrter Herr Ehling,		
für die Liegenschaften Einbeck, Böwern 3, Böwern sowie Flur „Auf den oberen Linnenäckern“		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Stroit	1	61/3
Stroit	1	61/2
Stroit	2	210/1
sind in dem Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten des Landkreises Northeim (Altlastenkataster) keine Eintragungen (auf einen Altstandort) vorzufinden.		
Für die außerhalb der Ortslage befindliche Fläche Flur 2 Flurstück 210/1 sind im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) keine Eintragungen (auf eine Altablagerung) vorzufinden.		
Die Auskunft ist kostenpflichtig. Bitte überweisen Sie den Betrag in Höhe von 36,50 € unter Angabe des Verwendungszwecks		
FAD 1022706, Az. 44-AB-226/25		
innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf eines der Konten der Kreiskasse Northeim.		
GEBÜHRENBERECHNUNG		
Servicezeiten: montags 8.30 bis 12.30 Uhr, dienstags und donnerstags 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, freitags 8.30 bis 12.30 Uhr und nach Vereinbarung		
<u>Konten der Kreiskasse Northeim</u>		
Kreis-Sparkasse Northeim	– IBAN: DE65 2625 0001 0000 0238 46	
Sparkasse Einbeck	– IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28	
Nord/LB	– IBAN: DE74 2506 0000 0022 8033 65	
		

Bilddokumentation 9.1 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck



Bild 1: lfd. Nr. 3 - Nordansicht



Bild 2: lfd. Nr. 3 - Ostansicht

Bilddokumentation 9.2 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck



Bild 3: lfd. Nr. 3 - Südostansicht



Bild 4: lfd. Nr. 2 - Nordwestansicht



Bild 5: Mangelhafte Fassade



Bild 6: Mangelhafter Schornsteinkopf



Bild 7: Riss im Mauerwerk



Bild 8: Hauseingang

Bilddokumentation 9.5 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck



Bild 9: Küche



Bild 10: Bad

Bilddokumentation 9.6 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck



Bild 11: Sicherungskasten



Bild 12: Ölofen



Bild 13: Zimmer im EG



Bild 14: Wendeltreppe

Bilddokumentation 9.8 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck



Bild 15: Zimmer im OG

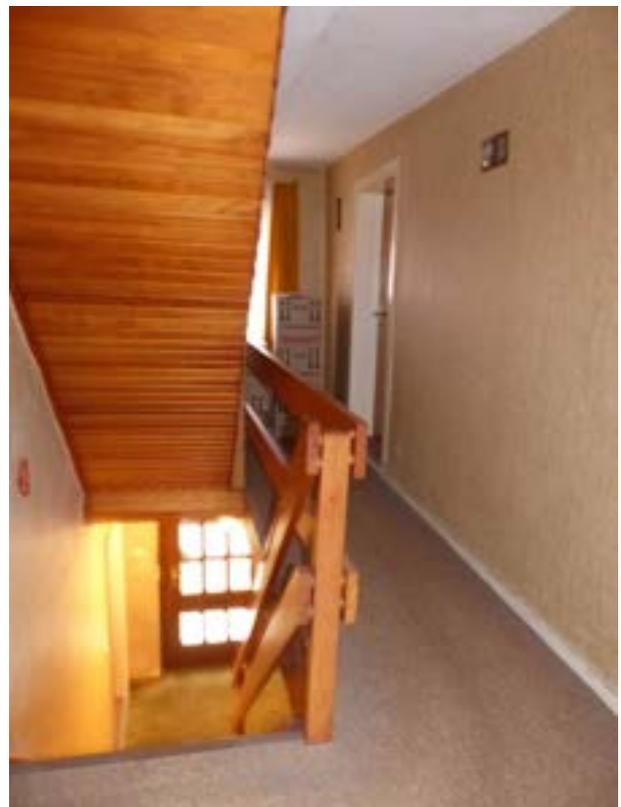


Bild 16: Flur im OG



Bild 17: Dachgeschoss



Bild 18: Versotteter Schornstein



Bild 19: Kellerraum



Bild 20: Ausblühungen



Bild 21: Dusche im KG



Bild 22: Öllager



Bild 23: Garage

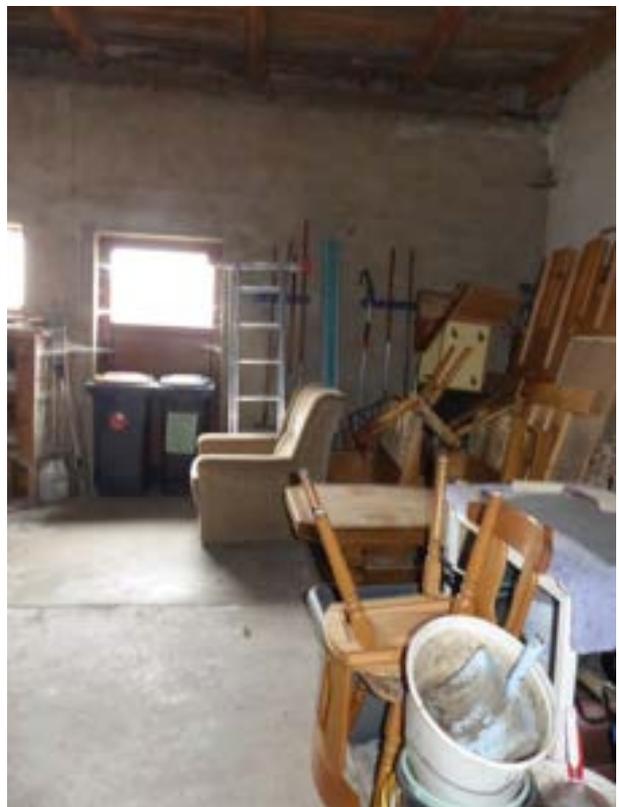


Bild 24: Garage

Bilddokumentation 9.13 des Wertgutachtens WG25-2652G - 22 K 18/24 - Amtsgericht Einbeck



Bild 25: lfd. Nr. 4 – Nordansicht (Teilansicht)



Bild 26: lfd. Nr. 4 – Nordansicht (Teilansicht)