

GUTACHTEN

Verkehrswert / Marktwert

des mit einem **Bürogebäude** bebauten Grundstücks

Garlebsen 45 in 37574 Einbeck, Garlebsen



zum **Wertermittlungstichtag 26.05.2025**

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 1.900 €

erstellt durch:

Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

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

erstellt am: 26. September 2025

Ausfertigung: 1 von 4

Inhaltsverzeichnis

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

11	Ertragswertermittlung	22
11.1	Grundlagen.....	22
11.2	Rohertrag / Sollmietniveau.....	23
11.3	Ertragsansatz	23
11.4	Liegenschaftszinssatz	24
11.5	Bewirtschaftungskosten	25
11.6	Ertragswertberechnung.....	26
12	Verkehrswert	27
12.1	Ableitung des Verkehrswertes	27
12.2	Verkehrswert	27
	Literaturverzeichnis	28
13	Anlagenverzeichnis	29

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von		Ein Eigentümer 26.02.2025 Einbeck Garlebsen			
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:		Fläche:	
7	1	22/4		124,00 m ²	
7	1	21/3		14,00 m ²	
		Hauptfläche: m ² x	€ / m ²	rentierl. + Anteil:	Bodenwert:
Zwei Flurstücke		138	21,00	Ja	2.898 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten					138,00 m ² 138,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Anbau	1970	70 Jahre Jahre	15 Jahre Jahre	64,00 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Anbau	0 m ²	55 m ²
	0 m ²	0 m ²
	Σ 0 m ²	Σ 55 m ²
WNFI. (gesamt)		55 m ²

Verfahrenswerte

Bodenwert	2.898 €
Ertragswert	1.947 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Ertragswert

1.900 €

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Hullerser Str. 1 37574 Einbeck
Auftragsdatum Geschäftsnummer	Beschluss vom 07.02.2025 22 K 22/24
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der

26. Mai 2025

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

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

3 Grundlagen der Wertermittlung

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag:	26.05.2025
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung

Datum:	26.05.2025
Uhrzeit:	10.45 Uhr – 11.10 Uhr
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung

Anwesende: Michael Bretschneider, Sachverständiger

Eine schriftliche Einladung zu dem Ortstermin ist rechtzeitig an die Beteiligten erfolgt.

Zum Termin war keiner der Beteiligten anwesend.

Das Grundstück und das Gebäude wurden von außen (straßenseitig) in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen.

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

Gebäudeunterlagen standen nicht zur Verfügung.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Das Flurstück 21/3 ist unbebaut.

Auf dem Flurstück 22/4 ist ein eingeschossiges, vermutlich nicht unterkellertes, an das Nachbarhaus angebautes Gebäude, errichtet. Das Gebäude hat ein Flachdach, auf dem offensichtlich eine Terrasse für das benachbarte Wohnhaus angelegt ist. Das Gebäude hat einen separaten Eingang. Es konnte nicht geklärt werden, ob eine innere Verbindung zu dem Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück besteht. Beide Erdgeschossebenen haben unterschiedliches Niveau.

Der am Ortstermin (Stichtag) vorgefundene äußere Zustand des Bewertungsobjektes ist aus der dem Gutachten als Anlage beigefügten Fotodokumentation ersichtlich.

3.3 Allgemeine Unterlagen

Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2025
- Grundbuch von Garlebsen Blatt 117, Auszug vom 26.02.2025
- Liegenschaftskarte vom 25.02.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.02.2025
- Auskunft Altlastenverzeichnis vom 04.03.2025
- Auskunft B-Plan und F-Plan, Onlineplanauskunft der Stadt Einbeck
- Tel. Auskunft Bauaufsicht Herr Napiwotzki Stadt Einbeck
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 25.06.2025
- Auskunft Gasanschluss, Avacon Netz GmbH, vom 26.08.2025
- Denkmalschutz, Internetrecherche (denkmalatlas.niedersachsen.de)
- Auskunft Gewässerschutz, Umweltkarten Niedersachsen online
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“
- Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek

3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

- | | |
|--|---|
| • Welche Mieter und Pächter sind vorhanden | Sind im Rahmen der Recherche nicht bekannt geworden |
| • Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz | Kein Wohnungseigentum |
| • Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber) | Nein |
| • Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang) | Nur Außenbesichtigung. |
| • Besteht Verdacht auf Hausschwamm | Nur Außenbesichtigung. |
| • Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen | Es sind keine bekannt geworden |
| • Liegt ein Energiepass vor | Nein |
| • Besteht Denkmalschutz | Nein |
| • Sind Altlasten bekannt | Siehe Ausführungen zu Altlasten |

3.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile.

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

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

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

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 26.02.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	117	7	Garlebsen	1	22/4	124,00
	117	7	Garlebsen	1	21/3	14,00

Gesamtfläche 138,00 m²
davon zu bewerten: 138,00 m²

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches **Blatt 117** ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Ein Eigentümer

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
117	3	7	22/4, 21/3	Verfügungsbeschränkung - Zwangsverwaltungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (22 K 22/24).		

Hinweis zu Abt. II:

Die Eintragungen werden als nicht wertrelevant angesehen.

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

Eintrag vorhanden

Hinweis zu Abt. III:

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

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom: 25.02.2025

Gemäß Auskunft der Stadt Einbeck, vom 25.02.2025, sind keine Baulasten eingetragen.

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

Die Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird unbeschadet den Rechten Dritter eingetragen und wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Sie wird im Baulastenbuch des Bauaufsichtsamtes eingetragen.

4.3 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landkreises Northeim, vom 04.03.2025, sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden.

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

4.4 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabensituation: teilerschlossen

Es wird hier davon ausgegangen, dass das Grundstück nur teilerschlossen ist. Das Grundstück hat keine eigenen Ver- und Entsorgungsanschlüsse und ist insoweit nur mit der vollständig ausgebauten Straße erschlossen.

Hinweis der Stadt Einbeck:

Das Flurstück Garlebsen Flur 1 Flurstück 22/4 liegt an einer Kreisstraße. Bei einem Ausbau der Kreisstraße können Kosten auf die Besitzer zukommen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Kosten zu erwarten.

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

Erschließungsbeiträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser / Abwasser etc.) eines Gebietes. Die Höhe der Erschließungsbeiträge muss vom jeweiligen

Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

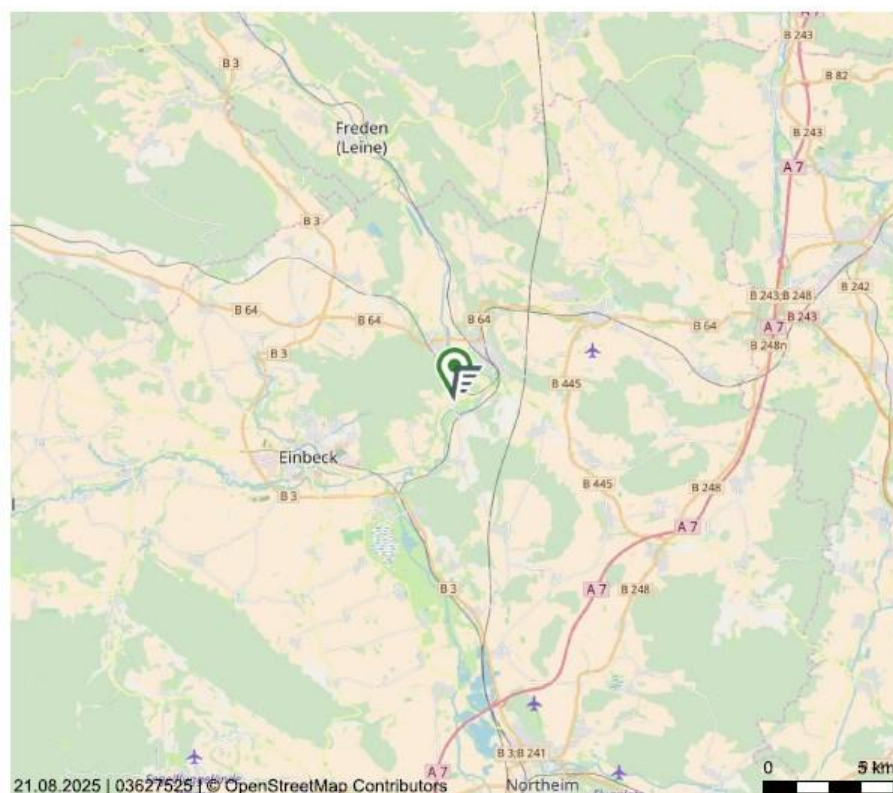
Sonstige, nicht im Grundbuch eingetragene Lasten oder begünstigende Rechte sind nicht bekannt geworden. Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

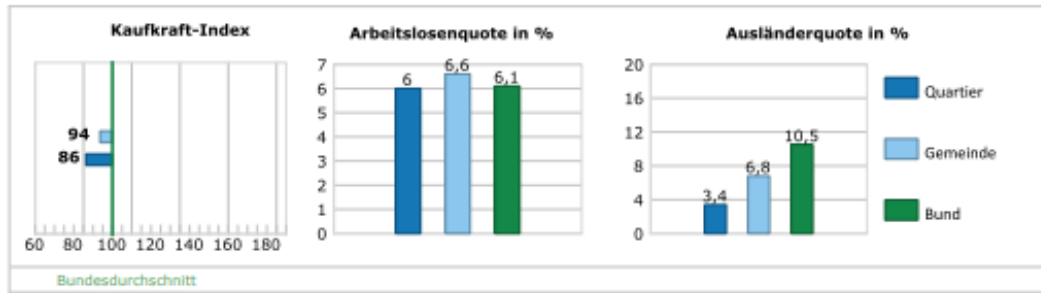
Garlebsen ist ein Ort im Landkreis Northeim und liegt im Weserbergland, nordöstlich der Stadt Einbeck in Südniedersachsen. Südlich und östlich, wenige hundert Meter von Garlebsen entfernt fließt die Leine. Die Region ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Gandersheim Ost/Braunschweiger Straße (7,3 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kreiensen (2,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (33,3 km)
Nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (71,4 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (61,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Einbeck, Stadt (4,3 km)



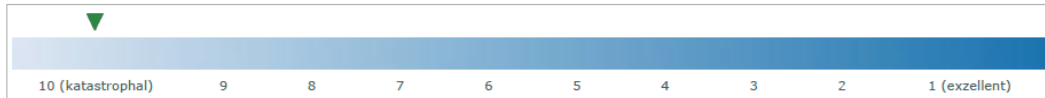
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den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

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



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 10 - (SEHREINFACH)

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



5.2 Demografie

Bevölkerungsentwicklung Einbeck (im Landkreis Northeim)

Indikatoren	2019 Einbeck	2020 Einbeck	2021 Einbeck	2022 Einbeck	2023 Einbeck
Bevölkerung (Anzahl)	30.689	30.449	30.420	30.728	30.725
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-2,1	-2,8	-2,1	-0,6	-0,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	7,5	7,6	7,7	7,6	7,7
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-6,1	-6,2	-6,4	-7,3	-7,8
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	44,7	44,2	44,7	49,0	50,8
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	44,0	43,2	42,5	42,3	42,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	0,7	1,0	2,2	6,6	8,4
Durchschnittsalter (Jahre)	47,6	47,7	47,7	47,4	47,3

Quelle: Bertelsmann Stiftung, www.wegweiser-kommune.de

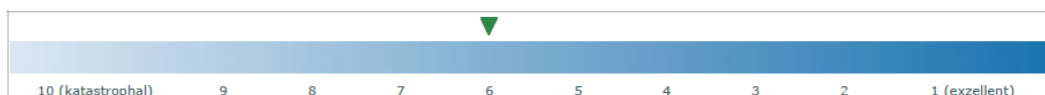
Garlebsen: ca. 115 Einwohner (Stand 02.01.2024, Quelle: www.einbeck-tourismus.de)

5.3 Mikrolage

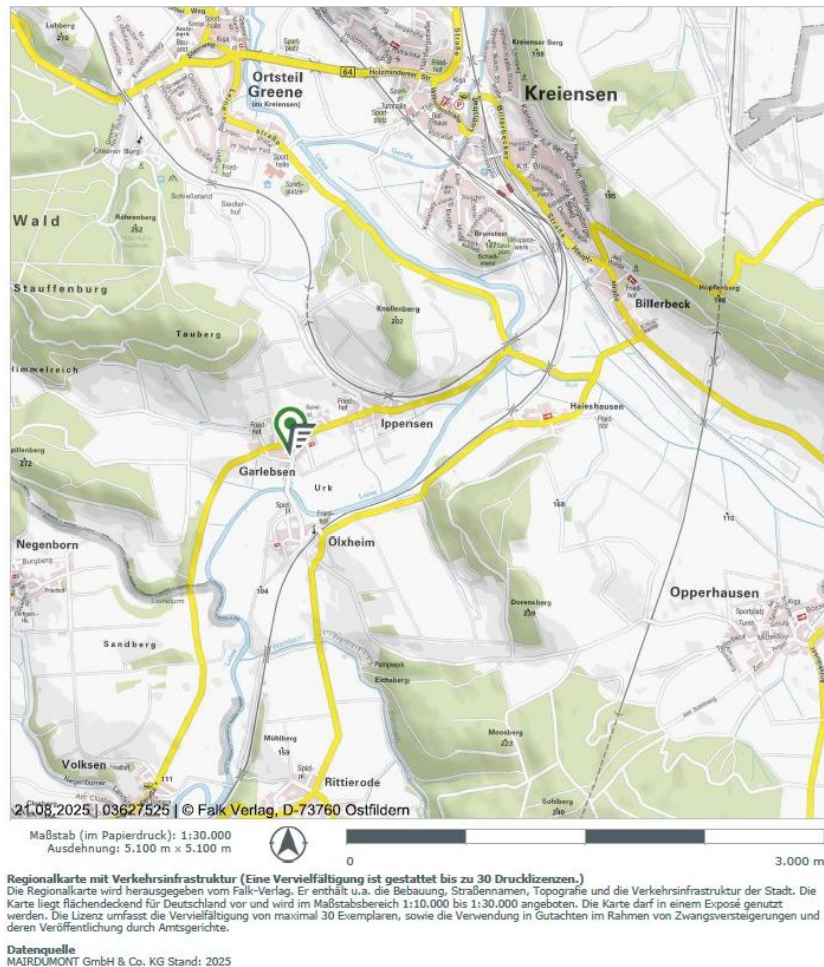
Das zu bewertende Objekt befindet sich in Garlebsen, einem Ortsteil von Einbeck. Das kleine Dorf liegt ca. 8 km nordöstlich von Einbeck, umgeben von Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen. Die umliegende Bebauung ist vorwiegend durch Ein-, und Zweifamilienhäuser sowie Resthofstellen geprägt. Naheliegende Städte, wie Einbeck, Göttingen oder Northeim sind über die Hauptverkehrsachsen gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr beschränkt sich auf lokale Buslinien. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025



5.4 Straßenbeschreibung

Die Straße „Garlebsen“ gestaltet sich je nach Abschnitt als Land- oder Anliegerstraße. Im Bereich des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine in beide Richtungen befahrbare, voll ausgebaute Anliegerstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert und bereits mit zahlreichen Flickstellen versehen. Ein Gehweg verläuft entlang des Grundstücks.

5.5 Verkehrsanbindungen

Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Einbeck, ca. 5,8 km
- Bad Gandersheim, ca. 6,5 km
- Northeim, ca. 15,4 km
- Göttingen, ca. 33,8 km
- Hannover, ca. 61,4 km

Autobahnen

- A 7, AS Echte, AS Bad Gandersheim Ost

Bundesstraßen

- B 3, B 64, B 445

Busse & Bahnen (Luftlinie)

- Bushaltestelle, ca. 130 m
- Bhf. Einbeck-Salzderhelden, ca. 4,5 km
- ICE-Bhf. Göttingen, ca. 33,4 km

Flughafen (Luftlinie)

- Flughafen Hannover, ca. 71,4 km

5.6 Lagequalität

Wirtschaft	<p>Garlebsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleine und mittelständische Handwerks-, Handels- u. Gewerbebetriebe - Dienstleistung - landwirtschaftliche Betriebe <p>Nächste Zentren: Einbeck, Bad-Gandersheim, Northeim</p>
Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Kindergarten in Greene und Kreiensen - Grundschule in Kreiensen - Haupt- und Realschule in Kreiensen - Weitere Schulformen in Einbeck und Bad Gandersheim - Keine Geschäfte des tägl. und längerfristigen Bedarfs am Ort - Geschäfte des täglichen bis längerfristigen Bedarfs in Einbeck, und Northeim
Grenzsituation	<p>Flurstück 21/3: unbebauter Grundstückszwickel Flurstück 22/4: zweiseitige Grenzbebauung im Westen und Norden.</p>
Erreichbarkeit	Direkt von der Erschließungsstraße
Umgebungsbebauung	Mischbebauung, vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, Resthofstellen, dörflicher Charakter
Immissionen	<p>Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt.</p> <p>Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.</p>

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



Gestalt und Form:	Flurstück 21/3: dreieckig, lang und sehr schmal Flurstück 22/4: regelmäßig, dreieckig
Topografische Grundstückslage:	Soweit von außen ersichtlich: Flurstück 21/3: in sich eben Flurstück 22/4: schwaches Gefälle in Nord-Süd-Richtung
Höhenlage zur Straße:	Soweit von außen ersichtlich: Flurstück 21/3: niveaugleich Flurstück 22/4: niveaugleich

6.2 Baugrundbeschaffenheit

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

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

6.3 Erschließung / Medien

Anschlüsse, Versorgung:

Bei der Gemeinde gibt es keine Unterlagen über vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse.

Es ist davon auszugehen, dass das Grundstück über keine eigenen Anschlüsse verfügt und über das Nachbargrundstück ver- und entsorgt wird.

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Denkmalschutz

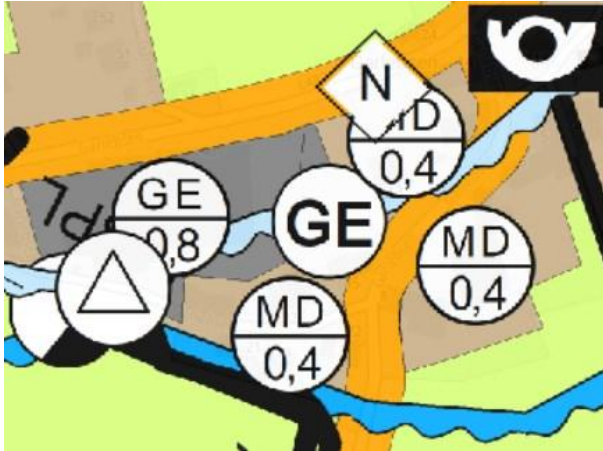
Denkmalschutz: Keine Eintragungen im Denkmaltatlas Niedersachsen

Natur- u. Gewässerschutz: Die Grundstücke befinden sich, gemäß Umweltkarten Niedersachsen (<https://www.umwelt.niedersachsen.de/>), in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.



7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: MD – Dorfgebiet, GFZ 0,4



7.3 Bebauungsplan

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

7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

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

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

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

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

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

Das Flurstück 21/3 ist nicht selbständig bebaubar.

Das Flurstück 22/4 ist mit einem Anbau an das Wohnhaus des Nachbargrundstücks bebaut. Für diesen Anbau konnte keine Baugenehmigung erhoben werden. Das Grundstück hat keine eigene Hausnummer. Von der zuständigen Bauaufsicht der Stadt Einbeck konnte keine mündliche Auskunft zum Genehmigungsstand erhoben werden. Zur Prüfung der bauordnungsrechtlichen Situation des Grundstücks ist ein entsprechend aufwendiges Verfahren bei der Bauaufsichtsbehörde anzustrengen. Dabei müssen insbesondere die Grenzabstände und der Brandschutz (Fenster, Brandüberschlag zum Nachbargebäude etc.) und die selbständige Bebaubarkeit des Grundstücks geprüft werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens konnte die eigenständige Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes (z.B. nach separater Veräußerung) nicht abschließend geklärt werden. Auch bleibt unklar, ob einer Abtrennung des Grundstücks zusätzliche Brandschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Für dieses Gutachten wird insoweit mit der Annahme, dass der Anbau eigenständig nutzbar ist

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

8 Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

Weitere Details können den beiliegenden Fotos entnommen werden. Einzelheiten zu Lage und Form sind aus dem beiliegenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann zu den Zuschnitten und Grundrissen keine Aussage getätigt werden. Ausstattung und Qualitäten konnten insofern nicht in Bezug auf die tatsächliche Ausführung überprüft werden. Die folgende Baubeschreibung stützt sich daher ausschließlich auf Annahmen. Für die Ausführung und den daraus abgeleiteten Daten wird keine Garantie übernommen.

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

8.1 Art der Bebauung, Flächen

Flurstück 21/3:

Unbebaut. Bei dem Flurstück handelt es sich um einen schmalen langen Streifen, der am oberen Ende vom Nachbargrundstück überbaut ist. Eine eigenständige Nutzung ist nicht möglich

Flurstück 22/4:

Gebäudeanbau: Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach mit Terrassenaufbau
Baujahr: nicht bekannt. Annahme: 1970

Bruttogrundfläche aus Liegenschaftskarte gemessen: ca. 64 m²
Nutzfläche aus Bruttogrundfläche mit üblichem Ausbaufaktor abgeleitet: ca. 55 m²

1 Anbau:

Gebäudeart nach NHK: 6.1 Bürogebäude, Massivbau
Bauweise: Massivbauweise
Baujahr: 1970
Ausstattungsstufe: mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl: 64 m² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Bauakten zu dem Objekt sind gemäß Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Einbeck nicht vorhanden. Die folgenden Angaben stützen sich daher auf Annahmen. Die Übereinstimmung der Annahmen mit der tatsächlichen Ausführung kann nicht gewährleistet werden.

Gebäudeanbau:

Konstruktion	Gründung	Stahlbeton, Stampfbeton
	Außenwände	Massiv Mauerwerk
	Innenwände	Massiv Mauerwerk, Leichtwände
	Geschossdecken	Holzbalkendecke
	Dach	Flachdach mit umlaufendem Holzgeländer
	Dacheindeckung	Bitumenabdichtung
	Entwässerung	Zinkdachrinne, Zinkfallrohre
	Fassade	Kunststoffbehang (Klinkerimitat) im Süden und Osten, Holzbohlenbehang im Norden
	Fenster	Holzfenster mit Doppelverglasung
	Türen	Einfache Spantüren innen, Massive Holzeingangstür mit Glasfüllungen
Haustechnik	Elektroinstallation	Einfacher Standard, es wird hier unterstellt, dass das Objekt keinen eigenen Hausanschluss hat und von dem Nachbargrundstück versorgt wird
	Heizung	Es wird hier unterstellt, dass das Objekt keine eigene Heizung hat und von dem Nachbargrundstück versorgt wird
	Warmwasser Sanitärinstallation	Elektrisch mit Durchlauferhitzer WC, Handwaschbecken
Ausstattung	Boden, Wände, Decken	PVC; Laminat, Teppich Tapeten
	Gesamt	Einfache Ausstattung, nicht mehr zeitgemäß

8.3 Außenanlagen

Flurstück 21/3

Unbebautes Flurstück

Flurstück 22/4

Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Schmutz- und Regenwasseranschluss - Frischwasseranschluss - Stromanschluss
Einfriedung	Zweiseitige Grenzbebauung, Maschendrahtzaun, Hecken
Bauliche Außenanlagen	Keine
Sonstige Außenanlagen	Büsche, Wildwuchs
Zustand	Eingewachsen, vernachlässigt

8.4 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

8.5 Wirtschaftliche Beurteilung

Es können hier nur Annahmen getroffen werden, da keine Informationen über Grundrisse, Versorgung, Genehmigung bekannt geworden sind.

Es wird angenommen, dass das eingeschossige Objekt als Laden oder Praxis an das vorhandene Nachbargebäude angebaut wurde. Die vermutete Dachterrasse ist nur vom Nachbargebäude zu erreichen. Im Erdgeschoss sind, angenommen, auf den geschätzten 55 m² Nutzfläche zwei bis drei Räume und eine WC-Einheit vorhanden. Die Räume dienen als Büro-, Praxis- oder Ladenflächen. Eigenständig ist das Objekt nicht nutzbar, da zum Stichtag, so die Annahme, keine eigenen Ver- und Versorgungsanschlüsse vorhanden sind. Grenzabstandsbaulasten sind nicht eingetragen, eine Baugenehmigung ist bei der Genehmigungsbehörde nicht vorhanden. Die Baurechtlichen Rahmenbedingungen müssen von einem neuen Eigentümer hergestellt werden.

Das Bewertungsobjekt ist unter Berücksichtigung der im Rahmen der recherchierten Informationen kaum marktgängig.

8.6 Baumängel und Bauschäden

Energetische Situation	Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps durchschnittlicher Energiestandard entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung unterstellt. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.
Bau- und Unterhaltungszustand	Nach dem äußeren Eindruck weist das Objekt einen erheblichen Instandhaltungszustand auf. Es wird davon ausgegangen, dass im Inneren ein erheblicher Renovierungsbedarf besteht.

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

8.7 Restnutzungsdauer

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

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Gemäß Anlage 1 der Wertermittlungsverordnung wird für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Der Gutachterausschuss hat seine Sachwertfaktoren auf der Basis von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet. Daher sind auch im vorliegenden Fall 70 Jahre anzusetzen. Die Restnutzungsdauer wird aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen, abgeleitet. Wirksame bzw. aktuelle Modernisierungen, die die wirtschaftliche Lebensdauer verlängern würden, ist hier der genehmigte Umbau aus dem Jahr 2010 Jahr mit einer grundlegenden Modernisierung. Insofern werden bei der Festlegung der Restnutzungsdauer der am Ortstermin festgestellte Zustand und angesetzten Instandhaltungs- und Schadenbeseitigungskosten berücksichtigt.

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

9.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

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

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

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von

zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

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

9.3 Begründung des Verfahrensansatzes

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

Der Verkehrswert von gewerblich genutzten Gebäuden wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend nach dem Ertragswert- und / oder auch nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Vergleichswerte stehen für die speziellen Eigenschaften der Bewertungsobjekte nicht zur Verfügung.

Für das zu bewertende Grundstück wird daher das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angewandt. Für die Kaufpreisbildung zu dem Bewertungsobjekt steht der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund. Insoweit wird der Verkehrswert entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage. Die objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale sind zusätzlich zu berücksichtigen.

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

Die für die Wertermittlung notwendigen Berechnungen der Flächen und Baumassen wurden anhand der Liegenschaftskarte abgeleitet. Die Flächen sind daher nur für diese Wertermittlung verwendbar.

10 Bodenwertermittlung

10.1 Grundlagen

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

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

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

10.2 Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wird der Bodenrichtwert für den Lagebereich mit 21,00 €/m² für Baureifes Land im Dorfgebiet zum Stichtag 01.01.2025 angegeben.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 20.08.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Gemarkung: 6024 (Garlebsen), Flur: 1, Flurstück: 22/4



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 05903358
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 21 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Dorfgebiet
Grundstücksfläche: 1.000 m²

10.3 Bodenwertentwicklung

In dem Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum Stichtag hat in der Gemeinde keine Bodenwertentwicklung, keine Bodenwertsteigerung, stattgefunden.

10.4 Anpassungen des Bodenwertes

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

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

Im Vorliegenden Fall sind für die Ermittlung des Bodenwertes keine Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

10.5 Bodenwert des Grundstückes

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1		138	21,00					Ja	2.898

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

Bodenwert (gesamt)

2.898 €

11 Ertragswertermittlung

11.1 Grundlagen

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwertes und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

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

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

(5) Für die Ermittlung des Ertragswertes stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

11.2 Rohertrag / Sollmietniveau

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
 (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Als marktüblich erzielbarer Ertrag wird der am Wertermittlungsstichtag gegebenenfalls unter Berücksichtigung davon abweichender mietvertraglicher Besonderheiten mit marktüblichen Mieten erzielbare Rohertrag angesetzt.

Der Rohertrag umfasst alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus den Grundstücken. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen

Bei der Ermittlung des Rohertrags sind die tatsächlichen Mieten nur dann anzusetzen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (€)	Fläche (m ²)	RoE (€)
1	Anbau	55	3.960		
2					
		Σ 55	Σ 3.960	Σ	Σ

WNFI. (gesamt) 55 m²

Jahresrohertrag (gesamt) 3.960 €

11.3 Ertragsansatz

Ableitung der marktüblich erzielbaren Erträge (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

Gewerbemieten

Büromieten wie Wohnungsmieten:

Mietpreise: PLZ-Bezirk 37574				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	255	7,95 €	5,00 € - 14,04 €	412
Wohnungen	219 (85,9%)	7,42 €	5,00 € - 13,89 €	355 (86,2%)
<=30 m ²	2 (0,8%)	4,61 €	1,00 € - 8,22 €	263 (63,8%)
>30 - 60 m ²	87 (34,1%)	7,61 €	5,58 € - 13,89 €	288 (69,9%)
>60 - 90 m ²	77 (30,2%)	7,57 €	5,00 € - 14,04 €	300 (72,8%)

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 37574					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,00 €	6,17 €	6,95 €	8,34 €	14,04 €
Wohnungen	5,00 €	6,13 €	6,75 €	7,70 €	13,89 €
<=30 m ²	1,00 €	2,81 €	4,61 €	6,42 €	8,22 €
>30 - 60 m ²	5,58 €	6,22 €	6,84 €	7,71 €	13,89 €
>60 - 90 m ²	5,00 €	6,22 €	6,75 €	7,78 €	14,04 €

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.		
					in Gebäude	Nutzung / Beschreibung			Ist	ange-setzt
w 1	15	5,00		55,00		6,00	3.960	145		

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 15 Ø 5,00 Σ Σ 55,00 Σ 3.960 Σ 145

11.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist abhängig von der Lage, der baulichen Nutzung (vor-handen, bzw. zulässig), dem wirtschaftlichen Wagnis und dem Alter und Zustand des Objektes.

§ 21 Liegenschaftzinssätze; Sachwertfaktoren

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

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

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Ableitung Liegenschaftszins (zum Bewertungsstichtag):

Mehrfamilienhaus:

IVD-Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus: 2,5 % - 5,5 %

Grundstücksmarktdaten 2025: 3,0 % - 3,3 %

W+G Häuser:

IVD, Häuser bis 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil: 4,0 % - 7,5 %

§ 188 Abs. 2 BewG, <50 % Gewerbe: 4,5 %

§ 188 Abs. 2 BewG, >50 % Gewerbe: 5,0 %

Auswertung:

Ansatz für das Grundstück: 5,0 %

11.5 Bewirtschaftungskosten**§ 32 Bewirtschaftungskosten**

(1) *Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören*

1. *die Verwaltungskosten,*
2. *die Instandhaltungskosten,*
3. *das Mietausfallwagnis und*
4. *die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.*

(2) *Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.*

(3) *Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.*

(4) *Das Mietausfallwagnis umfasst*

1. *das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*
2. *das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie*
3. *das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.*

Die Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig) werden in Anlehnung an die Modellansätze der Anlage 3 der ImmoWertV und an die Situation angepasst.

Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021 zum Stichtag:

Verwaltungskosten: 359,00 €/Wohnung
 Instandhaltungskosten: 14,00 €/m²WF
 Mietausfallwagnis: 2 %

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung	in Gebäude	Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
		€/m ²	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	€/m ²	% RoE	% RoE
		/Stk.					€/m ²	/Stk.		
w	1	14,00	0,60		9,06	2,00				30,53

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø
30,53

11.6 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag € / Jahr	Bewirt.-kosten € / Jahr	Reinertrag € / Jahr	Bodenwertverzins. € / Jahr	Gebäude-reinertrag € / Jahr	Barwertfaktor	Barwert €
in Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung							
w	1		3.960	1.209	2.751	145	2.606	10,3796	27.049
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 3.960	Σ 1.209	Σ 2.751	Σ 145	Σ 2.606		Σ 27.049

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **27.049 €**

+ Bodenwert **2.898 €**

vorläufiger Ertragswert 29.947 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden **28.000 €**

- - Klärung baurechtlicher Sachverhalte **5.000 €**

- - Beseitigung von Schäden, Hausanschlüsse **23.000 €**

Ertragswert 1.947 €

12 Verkehrswert

12.1 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

12.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes Grundbuch von Garlebsen Blatt 117 Laufende Nr. 7, Flurstücke 21/3 und 22/4

als Teil von Garlebsen 45 in 37574 Einbeck

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **26.05.2025** auf:

1.900 €

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

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

Bad Gandersheim, den 26. September 2025

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

Literaturverzeichnis

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

13 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

DSC03414:

Anbau - Südseite



DSC03415:

Anbau - Nord-Ost-Seite



DSC03418:

Eingang



DSC03419:

Ansicht Balkongeländer



DSC03417:

Holzfenster



DSC03416:

Straßenverlauf - Blick nach Westen

