

GUTACHTEN

Verkehrswert / Marktwert

Bebautes Erbbaurecht – Einfamilienwohnhaus mit Garage

Am Weidenfeld 47, 37574 Einbeck



zum **Wertermittlungsstichtag 07.03.2024**

Verkehrswert des Erbbaurechts 53.500 EUR

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: 16. September 2024

Ausfertigung: **PDF**



INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO – IMMOBILIENBEWERTUNG
 HILDESHEIMER STRAÙE 2 - 37581 BAD GANDERSHEIM - TEL. 05382-6038855 - INFO@MB-IMMOWERT.DE
 LEIPZIGER STRAÙE 8 - 37120 BOVENDEN - TEL. 0551-3056234 - FAX 0551-3890490 - INFO@MB-IMMOWERT.DE
 OTTO-BÖGEHOLZ-STR. 13 - 38112 BRAUNSCHWEIG - TEL. 0531-23799905 - FAX 0531-23799907 - INFO@MB-
 IMMOWERT.DE

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
3.4 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	10
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt	10
5 Lagebeschreibung	10
5.1 Makrolage	10
5.2 Demografie	11
5.3 Mikrolage	11
5.4 Straßenbeschreibung	12
5.5 Verkehrsanbindungen	12
5.6 Lagequalität	13
6 Grundstücksbeschreibung	14

6.1	Grundstückszuschnitt und -topographie		
	14		
6.2	Baugrundbeschaffenheit		
	14		
6.3	Erschließung / Medien		
	15		
7	Planungsrechtliche	15	Gegebenheiten
7.1	Denkmalschutz		
	15		
7.2	Städtebauliche Ausweisung		
	15		
7.3	Bebauungsplan		
	15		
7.4	Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung		
	15		
8	Gebäudebeschreibung	16	
8.1	Art der Bebauung, Flächen		
	17		
8.2	Rohbau und Ausbau		
	18	8.3	Außenanlagen
			19
8.4	Energieausweis		19
8.5	Wirtschaftliche Beurteilung		19
8.6	Baumängel und Bauschäden		
	20		
8.7	Restnutzungsdauer		
	20		
9	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	21	
9.1	Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes		
	21		
9.2	Wertermittlungsverfahren		
	21		
9.3	Begründung des Verfahrensansatzes		
	22		
10	Bodenwertermittlung		
	22		
10.1	Grundlagen.....		
	22		
10.2	Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung		
	23		
10.3	Bodenwertentwicklung		
	24		
10.4	Anpassungen des Bodenwertes		
	24		
10.5	Bodenwert des Grundstückes		
	24	11 Sachwertermittlung	ohne Erbbauvertrag
			24
11.1	Grundlagen.....		
	24		
11.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen		
	25		
11.3	Vorläufiger Sachwert		
	26		

11.4	Sachwert unbelastet – ohne Erbbauvertrag	27
12	Erbbaurecht	27
12.1	Grundlagen.....	27
12.2	Sachwert des Erbbaurechtes	27
13	Verkehrswert des Erbbaurechts	30
13.1	Ableitung des Verkehrswertes	30
13.2	Verkehrswert des Erbbaurechts	30
	Literaturverzeichnis	31
14	Anlagenverzeichnis	32

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in	Ein Eigentümer	Amtsgericht	Einbeck	Einbeck
		Grundbuch von		
	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	1	9	101/16	891,00 m ²
		EUR/m ²	Hauptfläche: rentierl. Anteil: m ² x + Bodenwert:	
Erbbaugrundstück		891	63,00	Ja 56.133 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch 891,00 m² davon zu bewerten 891,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1958	70 Jahre	15 Jahre	181,00 m ² BGF
Garage	1960	60 Jahre	15 Jahre	21,00 m ² BGF

Verfahrenswerte		
	Bodenwert	56.133 EUR
	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	34.010 EUR
	Sachwert des Erbbaurechts	53.500 EUR

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert des Erbbaurechts	53.500 EUR
--------------------------------	---	------------

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Hullerser Straße 1 37574 Einbeck
Auftragsdatum	Beschluss vom 08.01.2024
Geschäftsnummer	22 K 19/23
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

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

07. März 2024

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

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

3 Grundlagen der Wertermittlung

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 07.03.2024
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Datum:

- 07. März 2024

Uhrzeit:

- 15.25 Uhr - 16.00 Uhr Anwesende:
- Herr Michael Bretschneider - Sachverständiger

Zum Ortstermin wurde rechtzeitig geladen. Von den Beteiligten war am Ortstermin niemand anwesend. Der Schlüssel für das Objekt wurde dem Sachverständigen im Vorfeld durch das Niedersächsische Landesamt für Bau und Liegenschaften in Göttingen, zur Durchführung des Ortstermins, ausgehändigt.

Das Bewertungsobjekt wurde in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen. Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. Die Begehung der Innenräume konnte aufgrund von sehr starkem Schimmelbefall und vollgestellten und vermüllten Räumen nur eingeschränkt erfolgen. Der Keller konnte nicht besichtigt werden. Ein Aufmaß konnte nur für das Erdgeschoss erstellt werden. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass die nicht besichtigten Räume in der Ausstattung und dem Zustand in etwa den Besichtigten entsprechen.

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

3.2 Bebauung und Grundlagen

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller sowie einer Garage bebaut.

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

3.3 Allgemeine Unterlagen / Eingeholte Informationen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- Auszug aus dem Grundbuch von Einbeck Blatt 9131
- Auszug aus dem Erbbaugrundbuch von Einbeck Blatt 9132, Ausdruck vom 05.02.2024
- Beglaubigte Abschrift des Erbbauvertrages vom 07.12.1956
- Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 23.01.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck vom 07.02.2024
- Auskunft Altlasten, Landkreis Northeim vom 26.01.2024
- Auskunft zum B-Plan und F-Plan, Stadt Einbeck vom 04.09.2024

- Auskunft Denkmalschutz, Stadt Einbeck vom 07.03.2024
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“
- Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, 07.03.2024
- Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung, 07.03.2024
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Grundstücksmarktdaten 2024, GAG Niedersachsen / Hameln Hannover, OnlineDaten

3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

• Welche Mieter und Pächter sind vorhanden Im Ramen festgestellt	der Recherchen wurden keine Vermietungen
• Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach Wohnungseigentumsgesetz	Kein Wohnungseigentum dem
• Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber) Nein	
• Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, Umfang)	Nein die nicht mitgeschätzt sind (Art und
• Besteht Verdacht auf Hausschwamm Eine vollständige ein Verdacht auf Hausschwamm hier nicht Flächen wurden keine Anzeichen auf Hausschwamm	Besichtigung war nicht möglich, insoweit kann ausgeschlossen werden. In den besichtigten gefunden.
• Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Bean-	Es sind keine bekannt geworden standungen
• Liegt ein Energiepass vor Nein	
• Besteht Denkmalschutz Nein	
• Sind Altlasten bekannt Keine Eintragungen im	Altlastenverzeichnis

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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag 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

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	9132	1	Einbeck	9	101/16	891,00

Gesamtfläche 891,00 m²
davon zu bewerten: 891,00 m²

Das zu bewertende Grundstück wird, gemäß Unterlagen, beim Amtsgericht Einbeck im Erbbaugrundbuch Blatt 9132 von Einbeck geführt

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Erbbauberechtigter verzeichnet:

Ein/e Erbbauberechtigter/e

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 EUR
9132	1	1	101/16	Reallast - sonstige Reallast, Erbbauzins		
9132	2	1	101/16	Vormerkung - Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB), Vorkaufsrecht für alle Vorkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer		
9132	3	1	101/16	Reallast - sonstige Reallast, Erbbauzins von jährlich 452,98 DM für die Zeit vom 01.10.2000 bis 30.09.2016 und in Höhe von jährlich 438,28 DM für die Zeit vom 01.10.2016 bis 30.09.2055, fällig jeweils mit Ablauf des jeweiligen Jahres, für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Aufgrund es Vergleichs vom 3 0.08.2001 (Landgericht Göttingen) eingetragen am 03.12.2001.		
9132	5	1	101/16	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden		

Zweite Abteilung

Hat vorgelegen

Hinweis zu Abt. II:

Der eingetragene Erbbauzins wird berücksichtigt.

Dritte Abteilung

Hat vorgelegen.

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: 07.02.2024

Es bestehen keine belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Einbeck.

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

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

4.3 Altlasten

Keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Northeim

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

4.4 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabensituation: abgabenbeitragsfrei

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

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

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

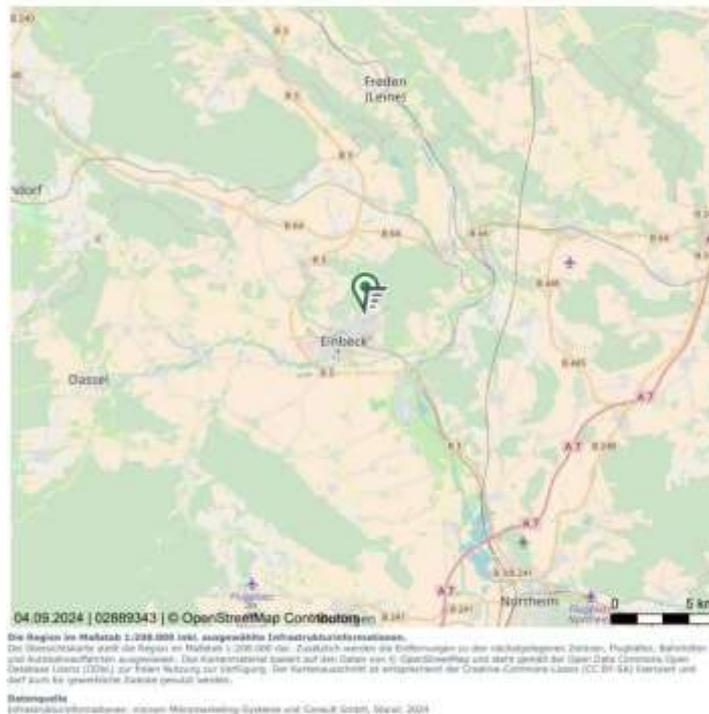
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

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

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Northeim-Nord (12,2 km)
Nächster Bahnhof (km)	Einbeck-Mitte (1,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (32,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (57,1 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (61,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Einbeck, Stadt (0,8 km)

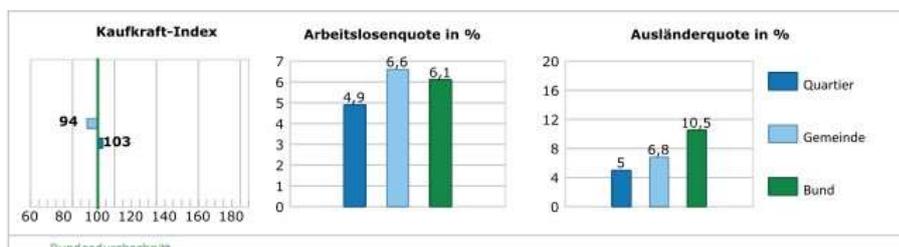


Die Stadt Einbeck gehört zum Landkreis Northeim im Bundesland Niedersachsen. Einbeck zählt 30.420 Einwohner (31.12.2021), verteilt auf 15.983 Haushalte (2021), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,90 Personen beträgt. Einbeck ist gering besiedelt und wird basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen als schrumpfende Region eingordnet.

Einbeck stellt ein Mittelzentrum dar und ist selbständige Gemeinde im Landkreis Northeim. Die Einbecker Wirtschaft ist geprägt durch vornehmlich mittelständische Unternehmen. Das produzierende Gewerbe stellt den größten Anteil am Arbeitsmarkt dar, vor allem vertreten durch Automobilzulieferbetriebe und Unternehmen der Umwelttechnik, gefolgt vom Dienstleistungsgewerbe, Handel und Behörden. Aus Einbeck heraus haben namhafte Unternehmen aus verschiedensten Branchen regen Anteil am nationalen und internationalen Handelsgeschehen.

MAKROLOGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Makrologeeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. 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: 2024

5.2 Demografie

Bevölkerungsentwicklung Stadt Einbeck (im Landkreis Northeim)

Indikatoren	2018 Einbeck	2019 Einbeck	2020 Einbeck	2021 Einbeck	2022 Einbeck
Bevölkerung (Anzahl)	30.826	30.689	30.449	30.420	30.728
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-2,4	-2,1	-2,8	-2,1	-0,6
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	1,9	0,7	1,0	2,2	6,6
Durchschnittsalter (Jahre)	47,4	47,6	47,7	47,7	47,4

Aus „Wegweiser Kommune online“

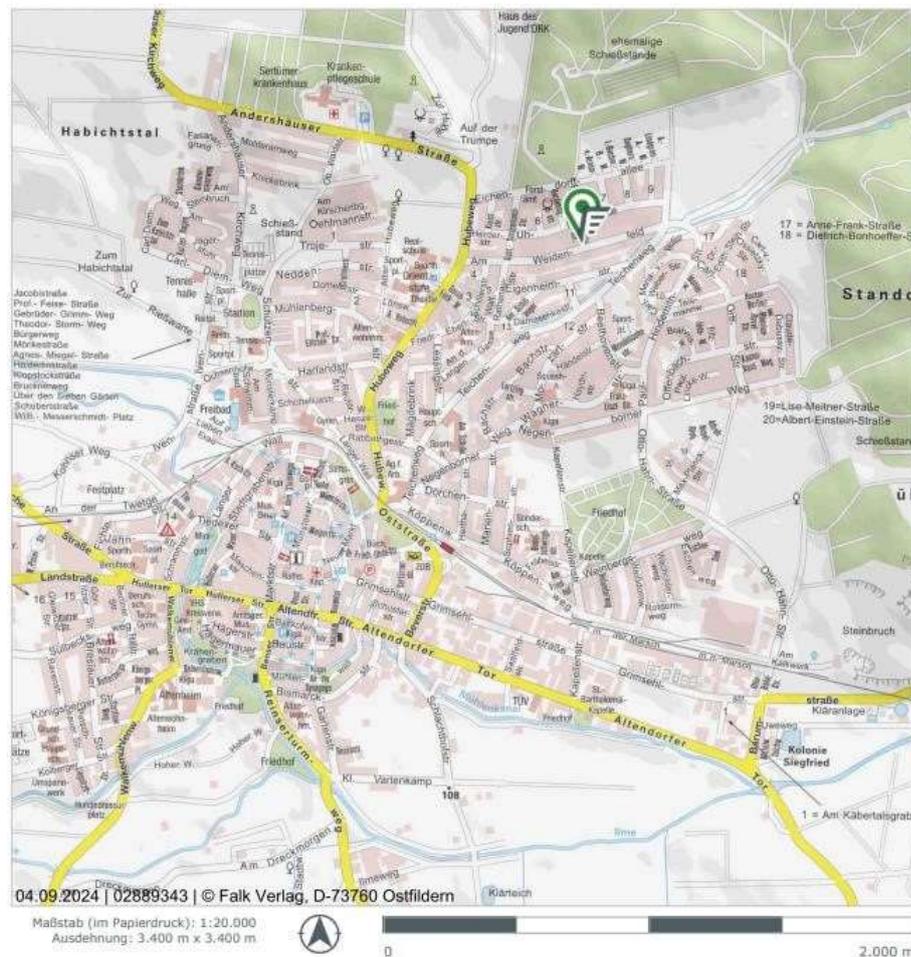
5.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich nordöstlich vom Zentrum der Stadt Einbeck in einer Wohnsiedlung. In unmittelbarer Nähe vor dem Grundstück befindet sich eine Bushaltestelle, ein kleines Lebensmittelgeschäft ist nach ca. 250 m Luftlinie fußläufig zu erreichen.

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

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.

▼									
10 (katastrophal)	9	8	7	6	5	4	3	2	1 (exzellent)
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: 2024								



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckfzizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

5.4 Straßenbeschreibung

Die Straße „Am Weidenfeld“ ist eine Gemeindestraße mit vorwiegend Anliegerverkehr. Sie ist voll ausgebaut, die Oberfläche ist asphaltiert. Der Gehweg an beiden Seiten ist gepflastert.

5.5 Verkehrsanbindungen

Stadtverbindungen (Luftlinie bis Zentrum):

- Stadtzentrum Einbeck: ca. 1,4 km
- Northeim: ca. 16,0 km
- Göttingen: ca. 32,0 km
- Hannover: ca. 61,7 km

Autobahnen

- A 7, Anschlussstelle Northeim

Bundes-, Kreis und Landstraße

- B 3
- B 64

Busse & Bahnen (Luftlinie):

- ÖPNV, Linie 201, Bushaltestelle direkt vor dem Grundstück
- Bahnhof Einbeck-Mitte, ca. 1,3 km

- ICE-Bahnhof Göttingen, ca. 32,5 km
Flughafen (Luftlinie)
- Flughafen Hannover, ca. 71 km

5.6 Lagequalität

Wirtschaft

Einbeck ist eine ehemalige Hansestadt und besonders wegen ihrer jahrhundertelangen Brautradition als Bierstadt bekannt. Aber auch durch den Einbecker Blaudruck, dem ältesten Handwerksbetrieb in Europa. In Einbeck sind viele namhafte, national und international tätige Unternehmen ansässig. Unter anderem Kurt König, ein Komplettanbieter für Baugeräte und -maschinen oder aus der Automobilzulieferindustrie die Firmen Kayser Automotive Systems und Dura Automotive Systems. Zu den größten Arbeitgebern zählen die KWS Saatzucht AG und das Einbecker Brauhaus. Zudem ist der Tourismus ein weiterer Wirtschaftsfaktor.

Versorgung

- Kindergarten / -horte und alle Schulformen im Ort
- Geschäfte des täglichen und längerfristigen Bedarfs, öffentliche Einrichtungen in der Nähe vorhanden
- Gute Infrastruktur

Grenzsituation

Einseitige Grenzbebauung der Garage

Erreichbarkeit

Direkt von der Erschließungsstraße

Umgebungsbebauung

Wohnbebauung, Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser

Standort



Bewertungsskala nach Punkten



ID b13a974e | Ein-/Zweifamilienhaus | Stichtag 16.09.2024 | Wohnmarktanalyse wurde erstellt vom IIB INSTITUT

6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



Gestalt und Form:	gleichmäßig, rechteckig
topografische Grundstückslage:	leichte Hanglage, Gefälle in Nord-Süd-Ausdehnung
Höhenlage zur Straße:	Niveaugleich, ins Grundstück steigend
Straßenlänge:	ca. 18,0 m
Grundstückstiefe:	ca. 49,5 m

6.2 Baugrundbeschaffenheit

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

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

6.3 Erschließung / Medien

Anschlüsse, Versorgung:

- Schmutz- und Regenwasseranschluss
- Frischwasseranschluss
- Stromanschluss

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Denkmalschutz

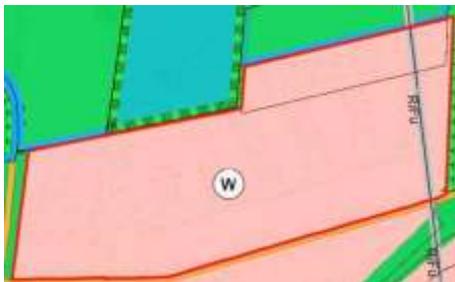
Denkmalschutz: gemäß Auskunft der Stadt Einbeck besteht kein Denkmalschutz

Naturschutz: wurde auftragsgemäß nicht abgefragt

Gewässerschutz: wurde auftragsgemäß nicht abgefragt

7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: W – Wohnbauflächen



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

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

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.

§ 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.*

8 Gebäudebeschreibung

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

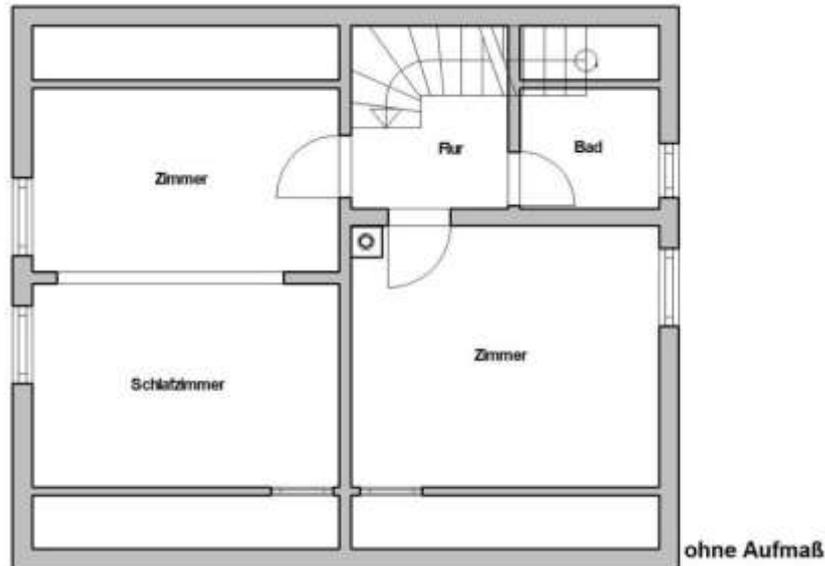
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, technischer Ausstattung und haustechnischen Einrichtungen wurde nicht geprüft. Für dieses Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Beschrieben werden nur die wesentlichen Ausstattungen und Merkmale, es können somit in Teilen Abweichungen vorhanden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

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

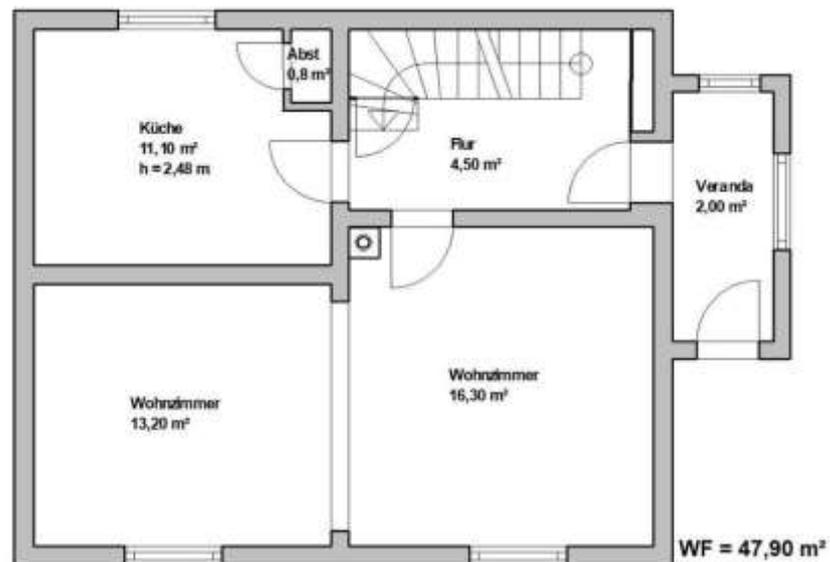
Weitere Details können den beiliegenden Zeichnungsausschnitten und Fotos entnommen werden. Einzelheiten zu Lage und Form sind aus dem beiliegenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

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

Beschrieben wird das Objekt im Zustand am Ortstermin.



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

8.1 Art der Bebauung, Flächen

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, eingeschossigen Wohnhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss, einem Vollkeller sowie einer Garage bebaut.

Der Zuschnitt des Objektes ist den vorangestellten Grundrissen zu entnehmen. Die Wohnflächen im Erdgeschoss wurden am Ortstermin aufgemessen. Daraus werden die Flächen im Dachgeschoss abgeleitet und plausibilisiert. Im nicht besichtigten Keller befinden sich vermutlich der Heizungsraum mit Öltanklager, ein Hauswirtschaftsraum und weitere Kellerräume. Der Spitzboden wird als Lagerfläche genutzt und stellt keine Wohnfläche dar.

Baujahr: nicht bekannt, geschätzt ca. 1958 (Eintragung Erbbaurecht von 1957)

Modernisierungen: sind nicht bekannt geworden. Im Rahmen des Ortstermines wurden keine Modernisierungen festgestellt.

Aufteilung Wohnhaus (basiert für die nicht besichtigten Flächen auf Annahmen):

Erdgeschoss: Hauseingang mit Veranda, Flur mit Geschosstreppe, Küche, 2 Zimmer
Dachgeschoss: Flur mit Geschosstreppe, 2 Zimmer, Bad,
Spitzboden: Lagerfläche
Keller (Annahme): Heizungsraum, Heizöllager, Flur, Hauswirtschaftsraum, Kellerraum

1 Wohnhaus:

Gebäudeart nach NHK: 1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss
Kellergeschoss: Keller (100% unterkellert)
Bauweise: Massivbauweise
Baujahr: 1958
Ausstattungsstufe: einfach (2)
Gebäudemaß / Anzahl: 181 m² BGF

2 Garage:

Gebäudeart nach NHK: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise: Massivbauweise
Baujahr: 1960
Ausstattungsstufe: mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl: 21 m² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Konstruktion	Gründung Beton	
Außenwände	Massiv Mauerwerk	
Innenwände	Massiv Mauerwerk	
Geschossdecken	Holzbalkendecke	
Dach Satteldach	mit Dachgauben auf	Nord- und Südseite
Dacheindeckung	Tondachziegel	
Entwässerung	Zinkdachrinnen und -	fallrohre
Fassade	Putzfassade,	Kellersockel mit Naturstein verblendet
Türen		Hauseingangstür: Holzrahmentür mit Ornamentglasfüllung und Briefschlitz
Fenster Holzfenster	mit Isolierverglasung,	Holzfenster mit Einfachverglasung, Glasbausteine
Treppen EG/DG:	Geschosstreppe aus	Holz mit Tritt- und Setzstufen, Geländer und Handlauf, einmal gewandelt
DG:	Einschubtreppe zum	Spitzboden
Garage	Betonsohle, massiv	Mauerwerk, flach und quer geneigtes Dach, well-asbestfaser Zementplatten, Stahlschwinger
Haustechnik	Elektroinstallation	Einfacher Standard, einfaches Schalterprogramm
Heizung Annahme	(Tankentlüftung und	Einfüllstutzen an einer
Wärmeverteilung	EG:	Hausecke): Ölzentralheizung, Heizöltanks
OG: Heizkörper mit	Thermostatventilen,	Festbrennstoffofen im Wohnzimmer
		Leitungen auf der
		Wand
Warmwasser	Vermutlich zentral	
Sanitärinstallation	DG Bad: Badewanne,	Druckspül-WC, Handwaschbecken
Ausstattung	Bodenbeläge	Überwiegend Teppich, teilweise Fliesen, PVC
Wandbeläge	Überwiegend	Tapeten, im Bad ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbeläge	Überwiegend	Tapeten
Türen Limbatüren,	einfache Spantüren	
Gesamtausstattung	Erhebliche	Gebrauchsspuren, Renovierungsstau, Ausstattung nicht mehr zeitgemäß, im aktuellen Zustand nicht bewohnbar.

Technische Daten

Objektunterlagen, Pläne etc. lagen nicht vor. Die für die Wertermittlung notwendigen Daten wurden aus dem örtlichen Aufmaß und der Liegenschaftskarte ermittelt. Ungenauigkeiten aus Kopiervorgängen können für diese Wertermittlung hingenommen werden. Die Daten können ausschließlich nur für diese Wertermittlung verwendet werden.

Grundstücksgröße			891,00 m²
	Flurstück:	101/16	891,00 m ²
Bruttogrundfläche			202,00 m²
	Wohnhaus	KG, EG, DG	181,00 m ²
	Garage	EG	21,00 m ²
Wohnfläche gesamt			74,80 m²
	Wohnhaus	EG	47,90 m ²
		DG	26,90 m ²
Nutzfläche			18,00 m²
	Garage		18,00 m ²

8.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung	Hausanschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz	
	- Schmutz- und Regenwasseranschluss	
	- Frischwasseranschluss	
	- Stromanschluss	
Einfriedung	Einseitige	Grenzbebauung der Garage ans östliche Nachbargrundstück, südlich zur Straße niedrige Sockelmauer mit Stahlzaun, westlich niedrige Sockelmauer mit Maschendrahtzaun. Nördlich und östlich Maschendrahtzaun.
Bauliche Außenanlagen	Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage gepflastert, fünfstufige Treppenanlage zur Haustür, Überdachter Freisitz mit Betonplattenbelag	
Sonstige Außenanlagen	Gras, Sträucher, Bäume	
Zustand	Naturbelassen, verwildert, ungepflegt	

8.4 Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps durchschnittlicher Energiestandard entsprechend der im Baujahr geltenden Wärmeschutzverordnung unterstellt. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.

8.5 Wirtschaftliche Beurteilung

Aus dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Einbeck aus 2016:

Aufgrund der sinkenden Zahlen der Privathaushalte in Einbeck wie sie von der NBank prognostiziert werden ergeben sich rechnerisch Rückbaupotenziale von insgesamt 135 Wohnungen bis 2020, von 250 Wohnungen im Zeitraum von 2021 bis 2025 und von knapp 350 Wohnungen von 2026 bis 2035.

Die relativ hohe Anzahl von angebotenen Wohnungen ist ein Indiz für einen flexiblen und recht entspannten Wohnungsmarkt. 149 Wohnungsangeboten mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,47 €/qm (Median) – wobei die durchschnittliche Wohnfläche bei etwa 70 qm lag – liegen noch unter der sich aus der sozialen Wohnraumförderung ergebenden, landesweit zulässigen Mieten mit 5,60 €/qm bzw. 7,00 €/qm. Ein akuter Handlungsbedarf – über die weitere Berücksichtigung des Themas hinaus - wird aufgrund der Mietsituation und dem Rückbaupotential nicht gesehen

Der Wohnungsmarkt der Stadt Einbeck ist entspannt. Insoweit wird auch auf dem Einfamilienhausmarkt kein erhöhter Preisdruck lasten.

Das Bewertungsobjekt ist auf einem Erbbaurechtsgrundstück errichtet und stark heruntergewirtschaftet. Gemäß §2 des Erbbaurechtsvertrages müssen die Erbbauberechtigten die Gebäude nebst Zubehör in einem guten baulichen Zustand erhalten. Der Grundstückseigentümer muss einem Verkauf des Erbbaurechts und auch einem Abriss und Neubau des Gebäudes zustimmen.

Das aufstehende Wohnhaus ist mit insgesamt ca. 75 m² Wohnfläche sehr klein und damit für eine Familie kaum geeignet. Mit dem Erdgeschoss als Hochparterre und der fünf-Stufigen Eingangstreppe dürfte das Haus auch bei älteren Kaufinteressenten auf wenig Interesse stoßen.

Insgesamt ist das Bewertungsobjekt (bebautes Erbbaurecht) schwer marktgängig und nur über den Preis verkäuflich.

8.6 Baumängel und Bauschäden Bau- und Unterhaltungs-Keine Modernisierungen, erheblicher

Instandhaltungsstau, bewohnbar,	erhebliche Gezustand brauchsspuren, im Zustand zum Ortstermin nicht vernachlässigt
Beim Ortstermin an der Außenwand zur	festgestellte Mängel und Schäden (kein Anspruch auf Vollständigkeit): Veranda ist durch einen Leitungsschaden oder von außen (Ursache konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden) Wasser in das Gebäude eingetreten. Die Feuchtigkeit hat zu erheblicher Schimmelbildung im gesamten Erdgeschoss geführt.
Fenster teilweise einfach Holzfenster teilweise	verglast schadhaft
Elektroinstallation	teilweise provisorisch
Durch die	Schimmelentwicklung auf den Wänden muss unter Umständen der Wandputz abgeschlagen und erneuert werden

Im vorliegenden Fall wird für die Herstellung der Bewohnbarkeit ein Betrag von 850 €/m²WF in Ansatz gebracht. Dieser Betrag wurde mit den BKI Altbau (statistische) Kostenkennwerten und marktüblichen Baupreisen geschätzt.

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 beispielsweise 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 dann aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen, abgeleitet. Wirksame bzw. aktuelle Modernisierungen, die die wirtschaftliche Lebensdauer verlängern, konnten für das Objekt nicht festgestellt werden. 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 Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

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

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

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

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

9.3 Begründung des Verfahrensansatzes

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

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein Käufer des Bewertungsobjektes das Haus zur Eigennutzung und nicht als Renditeobjekt zur Vermietung erwerben. Insoweit wird hier auf die Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren verzichtet.

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

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

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

Die für die Wertermittlung notwendigen Berechnungen der Flächen und Baumassen wurden anhand der Planunterlagen und des Aufmaßes ermittelt, unter Berücksichtigung der wertabhängigen Anrechnung der

Grundflächen auf die Wohn- bzw. Nutzflächen. Die Flächen sind daher nur für diese Wertermittlung verwendbar.

10 Bodenwertermittlung

10.1 Grundlagen

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

10.2 Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung

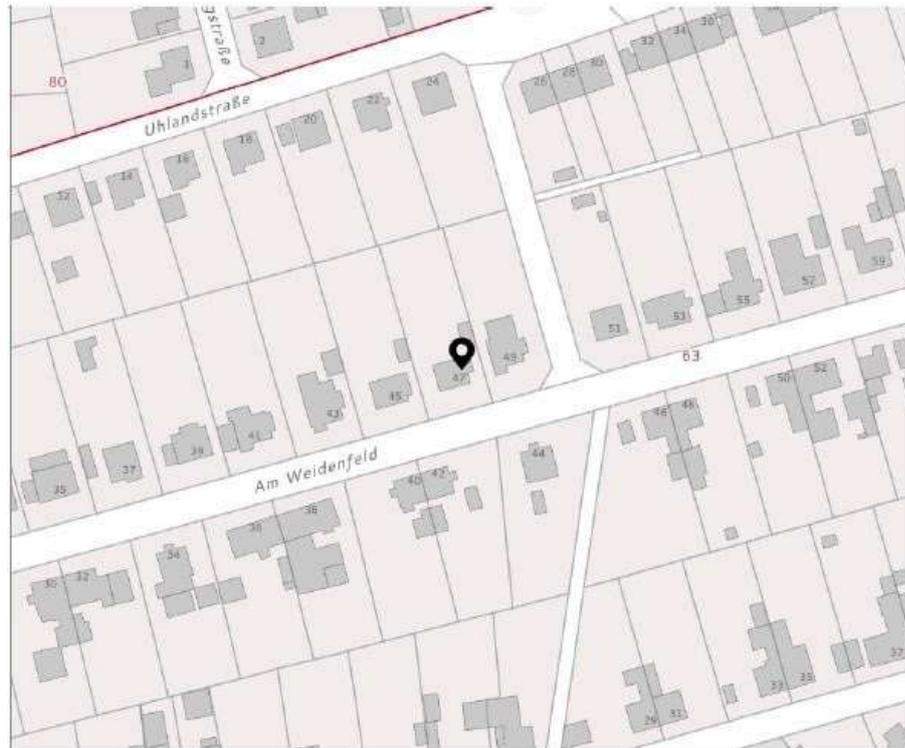
Vom Gutachterausschuss Northeim wird der Bodenrichtwert für den Lagebereich mit 63,00 €/m² im Wohngebiet zum Stichtag 01.01.2024 angegeben.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 04.09.2024)

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

Adresse: Am Weidenfeld 47, 37574 Einbeck
Gemarkung: 6039 (Einbeck), Flur: 9, Flurstück: 101/16



Bodenrichtwertzone: 05900446
Bodenrichtwert: 63 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Grundstücksfläche: 750 m²

10.3 Bodenwertentwicklung

Eine Veränderung des Bodenwertes zum Stichtag kann nicht nachgewiesen werden.

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 ist bei der Ermittlung des Bodenwertes kein Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

10.5 Bodenwert des Grundstückes

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Erbbaugrundstück	891	63,00					Ja	56.133

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

Bodenwert (gesamt)

56.133 EUR

11 Sachwertermittlung ohne Erbbauvertrag

11.1 Grundlagen

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

- (1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
- (2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den

Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

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

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	142,37
Dach		1,0				15	92,85
Fenster und Außentüren		1,0				11	68,09
Innenwände und -türen		1,0				11	68,09
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	68,09
Fußböden		1,0				5	30,95
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	55,71
Heizung		1,0				9	55,71
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	37,14
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m ² BGF)	559	619	713	858	1.076		□ 619

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

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

tabellarische NHK:

619 EUR/m² BGF

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten EUR	boG	Zuschlag EUR/m ² BGF
Kellerhalstreppe überdacht	1	6.000	ja	

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:	Gauben	2	3.000	ja	
	Veranda	1	8.000	ja	

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	619 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	619 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.108 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	218 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	218 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8240 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag:	397 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

11.3 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GN		HK der ba Anlagen *			Alterswertmind satz		alterswertg . HK EUR
				D	RN	Anzahl	EUR	% BNK	%		
1	Wohnhaus	1	1958	70	15	181,00 m ² BGF	1.108	17,0	Linear	78,58	50.260
2	Garage	1	1960	60	15	21,00 m ² BGF	397	15,0	Linear	75,00	2.397

□ 52.657

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,8240

alterswertgeminderte Herstellungskosten 52.657 EUR + Zeitwert der Außenanlagen 15,19 %
8.000 EUR **Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 60.657 EUR**

+ Bodenwert

56.133 EUR

vorläufiger Sachwert**116.790 EUR****11.4 Sachwert unbelastet – ohne Erbbauvertrag**

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

vorläufiger Sachwert 116.790 EUR ± Marktanpassung 20,00 % 23.358 EUR

marktangepasster vorläufiger Sachwert 140.148 EUR besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht in der BGF erfasste Bauteile

 Kellerhalstreppe überdacht

2.363 EUR

 Gauben (2)

1.181 EUR

 Veranda

3.150 EUR

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

 Wiederherstellung der Bewohnbarkeit

65.000 EUR

Sachwert**81.842 EUR****12 Erbbaurecht****12.1 Grundlagen**

§ 52 Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks:

(1) Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und 2. dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des §50 Absatz 4.

Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren.

12.2 Sachwert des Erbbaurechtes**Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht**

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird im (ggf. fiktiv) erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück. Die vom Erwerber ggf. zukünftig zu zahlenden Erbbauzinsen werden im weiteren Verlauf der Bewertung getrennt über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und analog zu sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als separater Wertabschlag berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass aus der Bewertung die Gesamtbelastung des Erwerbers aus dem Kaufpreis und den zukünftigen Erbbauzinszahlungen ersichtlich ist. Zudem lassen sich die Besonderheiten der Erbbauzinsanpassung angemessen und nachvollziehbar berücksichtigen.

Bodenwert entsprechend der im Erbbauvertrag vereinbarten Nutzungsart	56.133,00 €
üblicher Erbbauzinssatz für vergleichbare Grundstücke × mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungsstichtag	3,00 %
angemessener Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag	= 1.683,99 €
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)	× 20,196
_ Restlaufzeit des Erbbaurechts 31,5 Jahre	angemessener
_ Kapitalisierungszinssatz 3,00 %	
=	34.009,86 €

Bodenwertanteil des Erbbaurechts rd. **34.010,00 €**

Werteinfluss der Erbbauzinsen

Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

Die letzte Anpassung der Erbbauzinsen vor dem Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 erfolgte am 01.10.2016 auf 306,78 €. Eine weitere Anpassungsmöglichkeit besteht vertragsgemäß nicht. Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins wird mit jährlich 306,78 € in Ansatz gebracht.

Barwert der Erbbauzinsen zulässiger Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag (absehbar vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	306,78 €
Zeitrentenbarwertfaktor	× 20,196
• Restlaufzeit des Erbbaurechts 31,5 Jahre	
_ angemessener Kapitalisierungszinssatz 2,5 %	Zahlungsweise:
_ jährlich, nachschüssig	

Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen = 6.195,73 €
rd. **6.196 €**

Bewertung des Erbbaurechts ausgehend vom Wert des Volleigentums

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	140.148,00 €
Bodenwert des Grundstücks (gehört nicht zum Erbbaurecht)	-	56.133,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	84.015,00 €
Nicht zu entschädigender Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	-	0,00 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+	34.010,00 €
finanzmathematischer Sachwert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts	=	118.025,00 €
Erbbaurechtsfaktor	×	1,00

marktangepasster vorläufiger Sachwert des (fiktiv) erbbaufreien Erbbaurechts	=	118.025,00 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbaufreien	-	6.196,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	111.829,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sanierungskosten)	-	65.000,00 €
nicht in der BGF erfasste Bauteile	+	6.694,00 €
besondere Vertragsbedingungen	-	0,00 €
Sachwert des Erbbaurechts	=	53.523,00 €
rd.		53.500,00 €

Plausibilisierung – Grundstücksmarktdaten 2024 Gutachterausschuss Northeim

Aus 37 untersuchten Erbbaurechten ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Erbbaurechte		
Merkmal	Bereich	mittlerer Wert
Kaufzeitpunkt	2019 - 2023	2021
Baujahr	1954 - 1997	1972
Wohnfläche	86 m ² - 216 m ²	153 m ²
Grundstücksgröße	587 m ² - 1.090 m ²	779 m ²
Bodenrichtwert	48 €/m ² - 116 €/m ²	89 €/m ²
Restlaufzeit	14 Jahre - 46 Jahre	26 Jahre
Erbbaurechtskoeffizient		0,86

Im vorliegenden Fall liegen ein älteres Baujahr, eine kleinere Wohnfläche, ein niedriger Bodenrichtwert und eine längere Restlaufzeit vor.

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	140.148,00 €
Erbbaurechtskoeffizient 0,86	x	0,86 €
Vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	120.527,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sanierungskosten)	-	65.000,00 €
nicht in der BGF erfasste Bauteile	+	6.694,00 €
Sachwert des Erbbaurechts	=	62.221,00 €

Das Ergebnis bestätigt unter Berücksichtigung der günstigeren Merkmale des Vergleichsobjektes den für das Bewertungsobjekt festgestellten Sachwert des Erbbaurechts.

13 Verkehrswert des Erbbaurechts

13.1 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

13.2 Verkehrswert des Erbbaurechts

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

Am Weidenfeld 47 in 37574 Einbeck

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, des Erbbaurechtsvertrages, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert des Erbbaurechts zum **07.03.2024** auf:

53.5000 EUR

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 den Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt.

Bad Gandersheim, den 16. September 2024

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

Literaturverzeichnis

- [1] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeigerverlag, 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, Luchterhandverlag 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

14 Anlagenverzeichnis Fotodokumentation

DSC09267:

Wohnhaus - Südansicht



DSC09265:

Wohnhaus - Südwestansicht



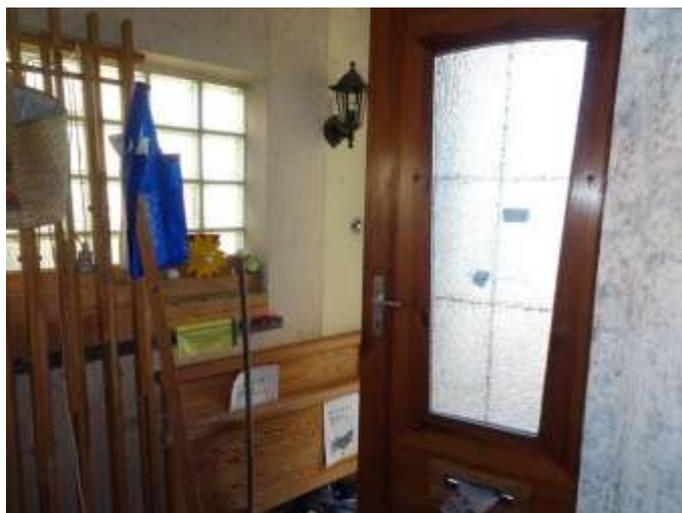
DSC09274:

Wohnhaus - Nordwestansicht



DSC09287:

Haustür - EG



DSC09286:

Eingangsbereich - EG



DSC09283:

Wohnzimmer mit Blick in den Flur - EG



DSC09278:

Wohnzimmer - EG



DSC09279:

Küche - EG



DSC09277:



Schimmelbefall - EG DSC09276:

Geschosstreppe vom EG ins DG

DSC09289:

Flur mit Blick nach Norden - DG



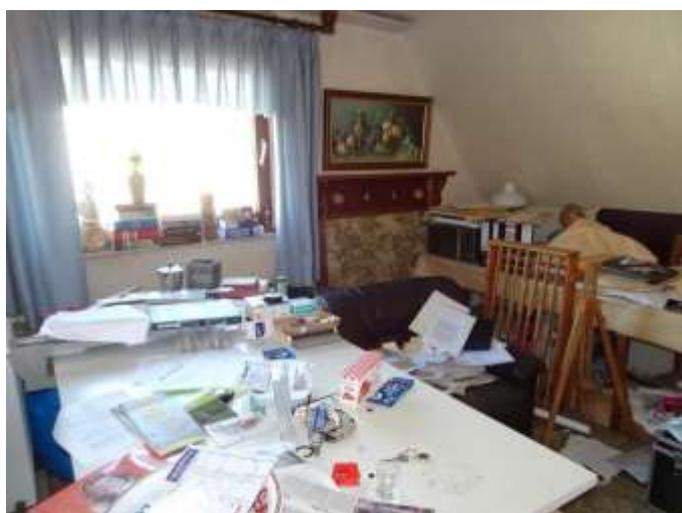
DSC09290:

Bad - DG



DSC09291:

Wohnraum - DG



DSC09292:

Zimmer - DG



DSC09294:

Schlafzimmer - DG



DSC09293:

Raum - DG



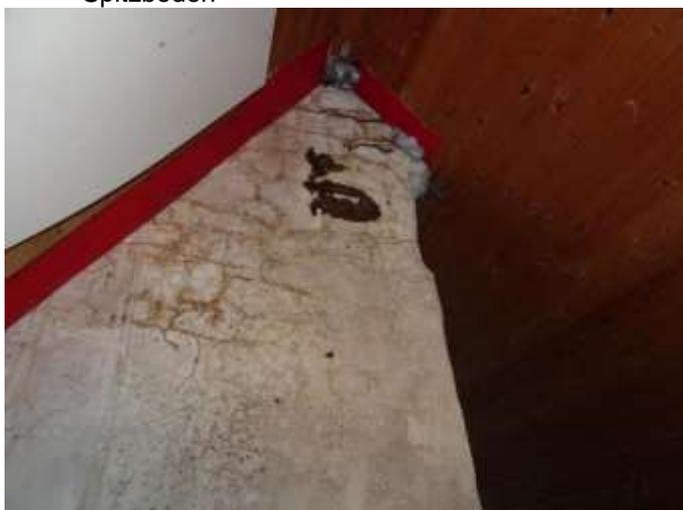
DSC09298:

Einschubtreppe zum Spitzboden



DSC09297:

Spitzboden



DSC09296:

Schornstein

DSC09275:

Außentreppe zum Keller



DSC09268:



Garage - Südensicht DSC09273:

Garage - Nordwestansicht



DSC09271:

Blick in den Garten



DSC09266:

Straße "Am Weidenfeld"

