

Diplom-Ingenieur (FH)
Beratender Ingenieur
Sachverständiger Immobilienbewertung

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

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
das
unbebaute Grundstück
Danziger Straße in 37574 Einbeck OT Billerbeck
(eingetragen im Grundbuch von Billerbeck Blatt 285 BVNr. 4)

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichts Einbeck Geschäftsnummer NZS 22 K 20/23
Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Postfach 1615 37557 Einbeck
Eigentümer	██████████ ██████████ ██████████
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	26.03.2024

Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten einschließlich 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige	Lage
2.1.2	Kleinräumige	Lage
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche	Situation
2.5	Öffentlich-rechtliche	Situation
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung	11
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Grundstücksdaten	12
3.2	Verfahrenswahl Begründung	13
3.3	Bodenwertermittlung	15
3.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	15
3.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	15

3.4 Verkehrswertableitung	aus	den	Verfahrensergebnissen
.....	16		
3.4.1 Bewertungstheoretische			Vorbemerkungen
.....		16	
3.4.2 Zur	Aussagefähigkeit	der	Verfahrensergebnisse
.....		16	
3.4.3 Verkehrswert			
.....			17
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur			18
4.1 Rechtsgrundlagen		der	Verkehrswertermittlung
.....	18	4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur
.....		19	
5. Verzeichnis der Anlagen			20

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebautes Grundstück

Objektadresse: Danziger Straße
37574 Einbeck OT Billerbeck

Grundbuchangaben: Grundbuch von Billerbeck
Blatt 285 BVNr. 4

Katasterangaben: Gemeinde Stadt Einbeck
Gemarkung Billerbeck
Flur 2 Flurstück 110/37

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstattung: Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 16.01.2024

Wertermittlungsstichtag: 26.03.2024

Qualitätsstichtag: 26.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 26.03.2024

Teilnehmer am Ortstermin: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Straßenkarte und Ortsplan von Kreiensen (Quelle: geoport)
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1 : 1.000 vom 07.03.2024 (GLL Northeim)
- Auskunft über Richtwerte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- schriftliche Auskunft vom 08.03.2024 über das Baulastenverzeichnis durch die Stadt Einbeck
- schriftliche Auskunft vom 11.03.2024 über das Altlastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- Grundbuchauszug vom 18.04.2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Einbeck vom 07.03.2024 über Denkmalschutz durch die Stadt Einbeck
- mündliche Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck vom 26.03.2024 über den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan von Einbeck
- Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 16.01.2024 soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

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

Im Zuge der Ortsbesichtigung als reine Außenbesichtigung wurde das Grundstück nicht betreten, ob Mieter und Pächter vorhanden sind, ist nicht bekannt.

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

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut, ob es einen Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz gibt, konnte nicht ermittelt werden.

- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut, augenscheinlich ergaben sich im Zuge der Besichtigung keine Hinweise darauf, dass ein Gewerbebetrieb geführt wird.

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

Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte nicht recherchiert werden

- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut, Verdacht auf Hausschwamm ist nicht relevant.

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

Baulasten, baubehördliche Beanstandungen und Beschränkungen bestehen nicht.

- g) ob das Objekt unter Denkmalschutz steht

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut, Denkmalschutz besteht nicht.

- h) ob ein Energiepass vorliegt

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut, es liegt kein Energiepass vor.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Landkreis Northeim

Ort: Kreiensen (ca. 2.400 Einwohner), Ortsteil der Stadt Einbeck (Kernstadt mit ca. 15.000 Einwohnern)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:

Einbeck (ca. 12 km entfernt)

Göttingen (ca. 45 km entfernt),

Northeim (ca. 20 km entfernt),

Landeshauptstadt:

Hannover (ca. 75 km entfernt)

Bundesstraßen:

B3 Richtung Göttingen bzw. Hannover (ca. 8 km entfernt)

B64 Richtung Seesen bzw. Holzminden (ca. 2 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A7 Anschlussstelle Echte (ca. 12 km entfernt)

Bahnhof:

Kreiensen (ca. 1,5 km entfernt)

Flughafen:

Hannover (ca. 90 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das zu bewertendes Objekt liegt an einer Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Soziale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sind in Kreiensen eingeschränkt vorhanden. Kindergarten, Grundschule, Haupt- und Realschule befinden sich in Kreiensen und Greene, weiterführende Schulen bis einschließlich Gymnasium, Krankenhaus, Geschäfte mit sämtlichen Artikeln des täglichen Bedarfs, Bekleidung und weiterem Fachhandel bestehen in Einbeck.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen in typisch dörflich gewachsener Struktur; überwiegend offene ein- bis zweigeschossige Bauweisen
topografische Grundstückslage:	Hanglagig, von Nordosten nach Südwesten abfallend

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

an der Straße *Danziger Straße*: ca. 60 m

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 110/37 Größe: 861 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform mit Anschluss an *Danziger Straße* im Nordosten; Anschluss an bebaute Nachbargrundstücke im Nordwesten und Südwesten sowie mit einer Trafostation bebautes Grundstück im Südosten

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	ausgebaut, Asphaltdecke, beidseitig Gehweg aus Betonpflaster

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs von Billerbeck Blatt 285 BVNr. 4 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 6:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (22 K 20/23). Eingetragen am 16.01.2024.“

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

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

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulasten bestehen nach schriftlicher Auskunft der Baulastenverzeichnis:
Stadtverwaltung Einbeck vom 08.03.2024 nicht.

Denkmalschutz: nicht relevant

Altlasten: Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des
Landkreises Northeim vom 11.03.2024 im Altlastenkataster
nicht aufgeführt.

In der Auskunft des Landkreises Northeim wird auf die
südöstlich angrenzenden Flurstücke 110/4 und 110/35
hingewiesen, für die es Eintragungen im Altlastenkataster
gibt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gemäß mündlicher Auskunft der Stadt Einbeck ist das
Gebiet des Bewertungsobjektes im Flächennutzungsplan
als Mischgebiet mit dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich
eines Bebauungsplans sondern im unbeplanten
Innenbereich, die Zulässigkeit der Bebauung ist nach
BauGB §34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile einzuschätzen

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei der Stadtverwaltung Einbeck liegen keine Bauakten vor.

Das Grundstück ist unbebaut und ungenutzt. Bauordnungsrechtlich sind keine Vorgänge,
Genehmigungsanträge, etc. bekannt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Unbebautes Grundstück

(Grundstücksqualität):

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut und verwildert.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück

Unbebautes Grundstück

Danziger Straße in 37574 Einbeck OT Kreiensen Flur 2 Flurstück 110/37 zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	BVNr.	
<i>Billerbeck</i>	285	4	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
<i>Billerbeck</i>	2	110/37	861 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und • das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen

Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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

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

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

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

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	überwiegend offen
Grundstücksgröße	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Mischgebiet, unbebautes Grundstück
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksfläche	=	861 m ²

3.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert	=	38,00 €/m ²
Fläche	□	861 m ²
Beitrags- und -abgabenfreier Bodenwert	=	32.718,- €

Der **vorläufige beitrags- und abgabenfreie Bodenwert** für das Grundstück Danziger Straße in 37574 Einbeck OT Kreiensen beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 insgesamt **32.718,- €**.

3.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

3.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

3.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Der Bodenwert wurde mit 32.718,- € ermittelt, somit **rund 33.000,- €**.

3.4.3 Verkehrswert

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

Der **Bodenwert** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag mit rd. **33.000,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück Danziger Straße in 37574 Einbeck OT Kreiensen

Grundbuch	Blatt	BVNr.
-----------	-------	-------

<i>Billerbeck</i>	285	4
-------------------	-----	---

Gemarkung	Flur	Flurstück
-----------	------	-----------

<i>Billerbeck</i>	2	110/37
-------------------	---	--------

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 26.03.2024 mit rd.

33.000,- €

in Worten: dreiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Einbeck, den 25.04.2024

Dipl.-Ing. (FH) Mathias Cortnum

Gepürfter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien,
GIS Sprengnetter Akademie

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

BGB:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 283:

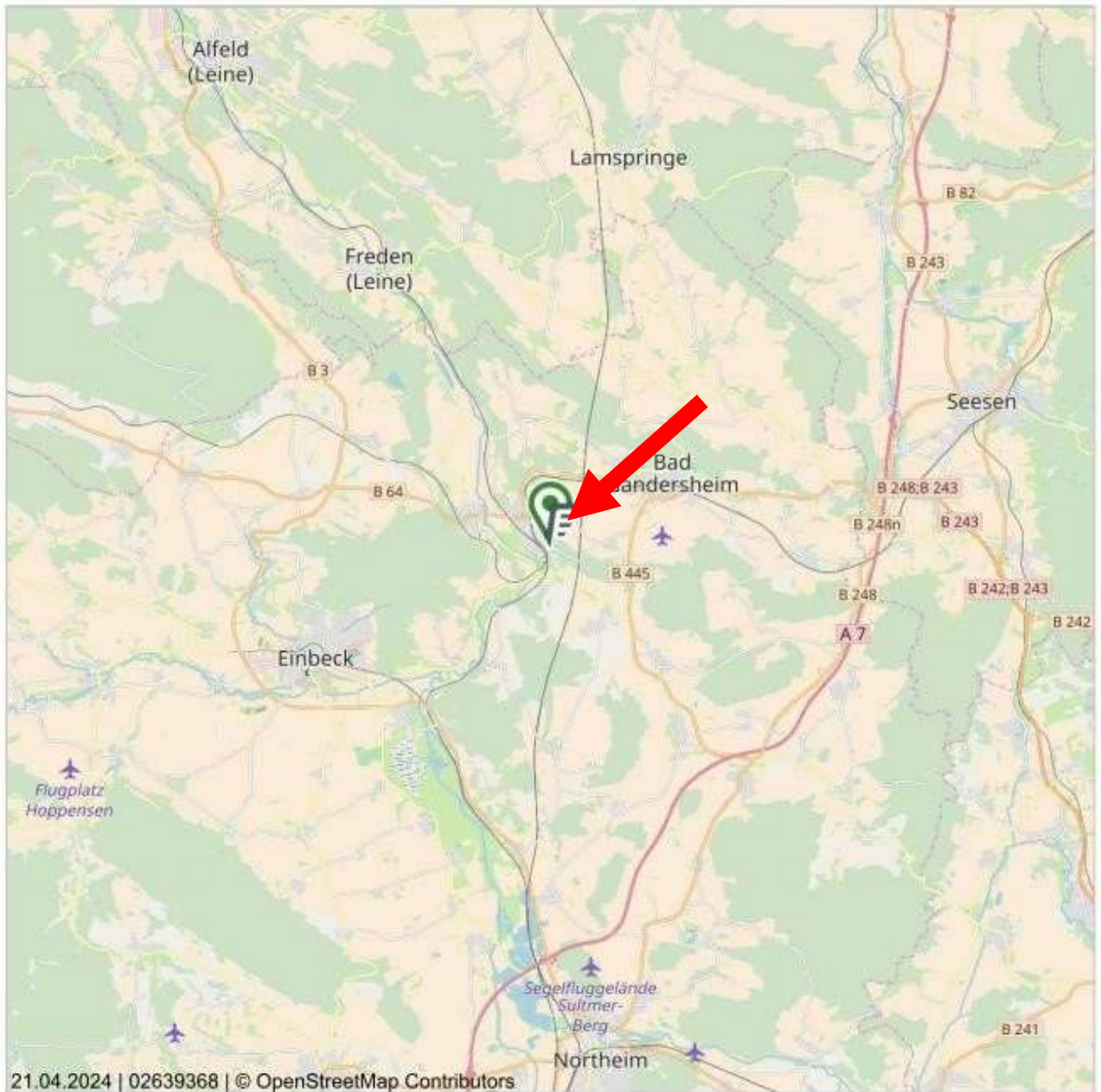
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter Immobilienbewertung** – Marktdaten und Praxishilfen, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter Immobilienbewertung** – Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2022
- [3] **Grundstücksmarktdaten 2023 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**

5. Verzeichnis der Anlagen

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



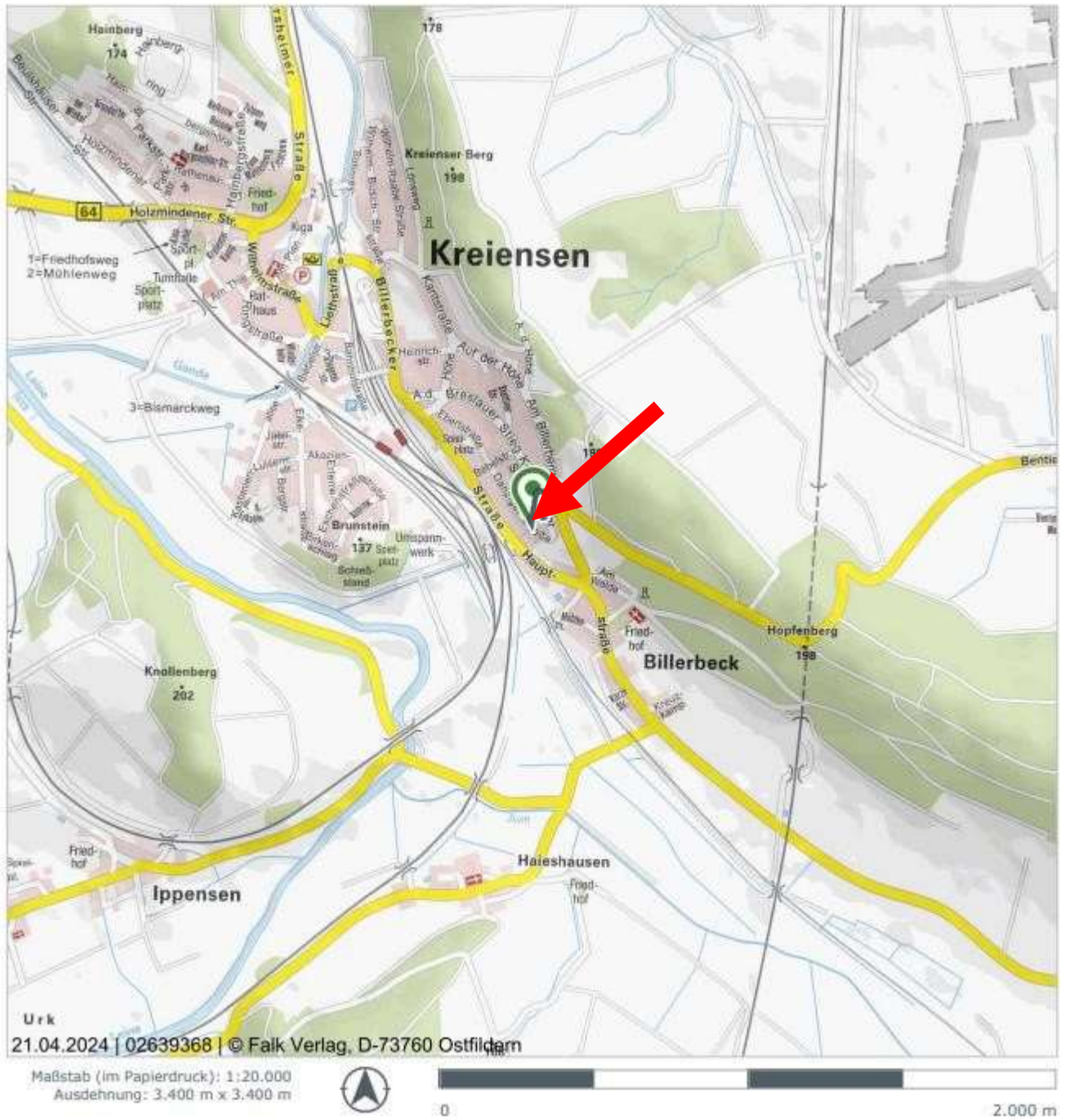
Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



(lizensiert über www.geoport.de)

Anlage 1

Unbebautes Grundstück



(lizensiert über www.geoport.de)

Anlage 2

Unbebautes Grundstück



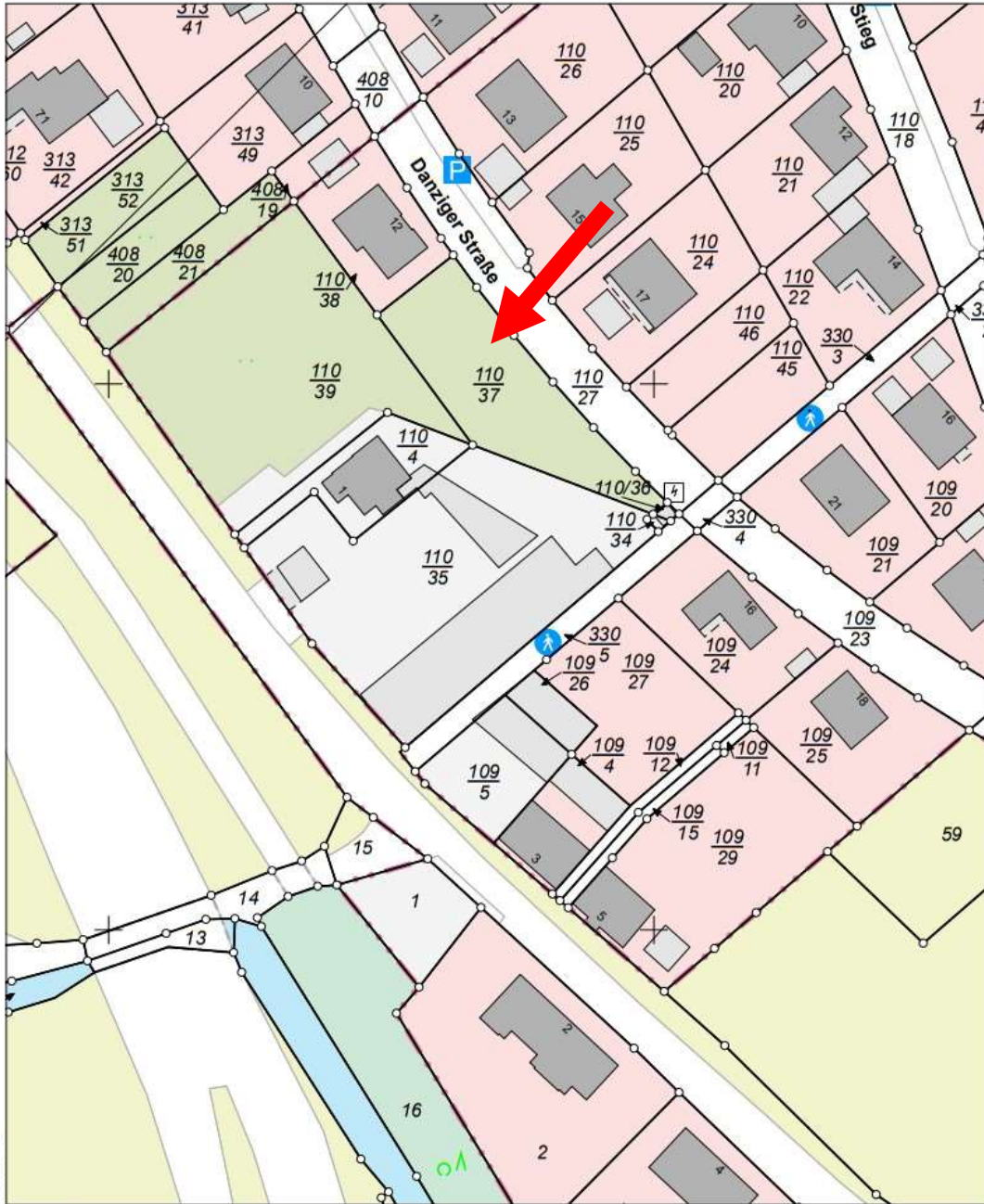
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Einbeck, Stadt
Gemarkung: Billerbeck
Flur: 5 Flurstück: 1

Liegenschaftskarte
Standardpräsentation

Erstellt am 07.03.2024
Aktualität der Daten 02.03.2024

N = 5744770



N = 5744550

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

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

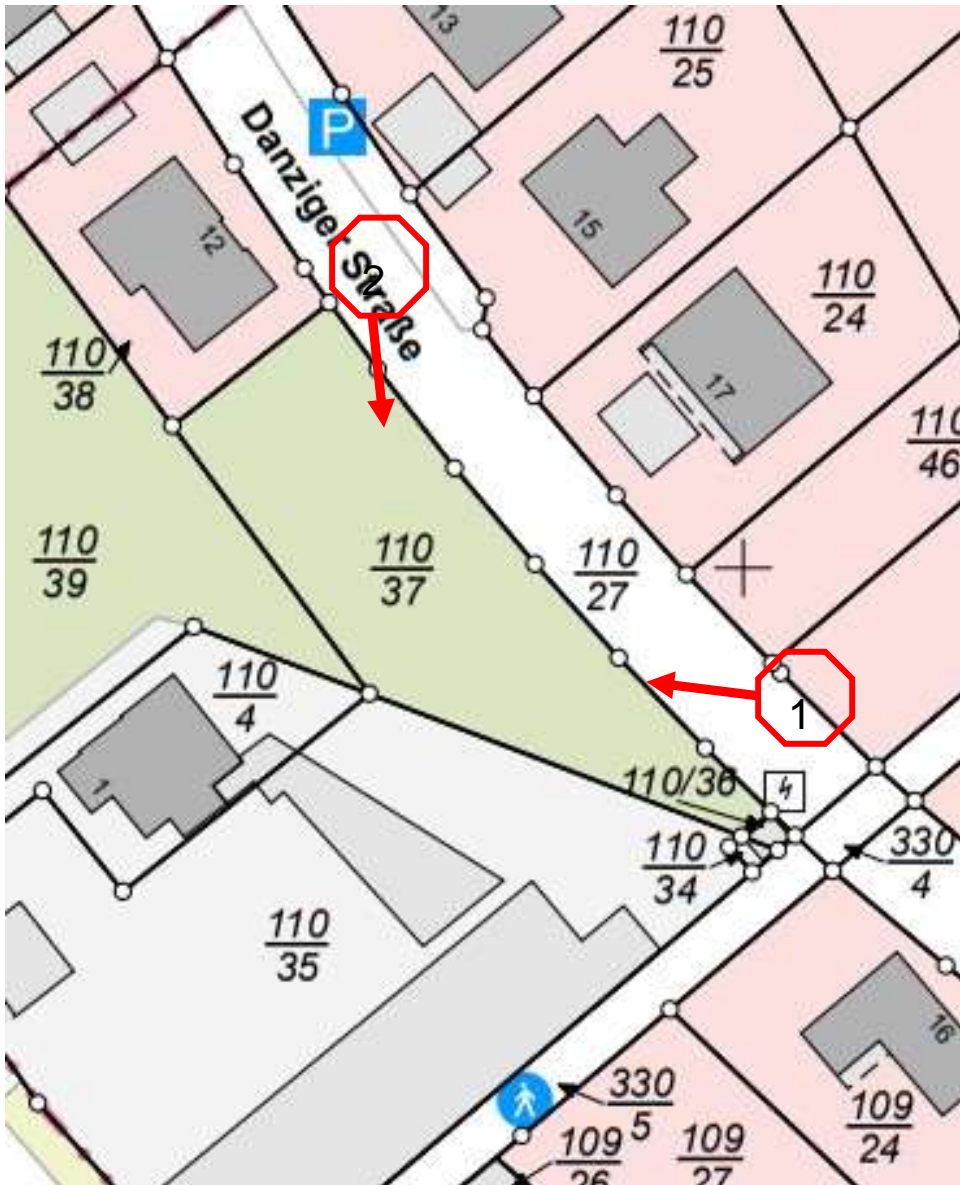
Zeichen: 059-A-00362/2024

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 3

Unbebautes Grundstück

Danziger Straße 37574 Einbeck-Billerbeck



Anlage 4



Anlage 5.1: Bild 1 Ansicht von Osten



Anlage 5.2: Bild 2 Ansicht von Norden

EINGEGANGEN

13. März 2024

CORTNUM
INGENIEURE, ARCHITECTEN, SACHVERSTÄNDIGE

**LANDKREIS
NORTHEIM**

Die Landrätin

Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim

Firma
Cortnum Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Mathias Cortnum
Frau Anja Ahrens
Alter Stadtweg 1
37574 Einbeck

Fachbereich 44
Regionalplanung und Umweltschutz
Medenheimer Straße 6/8, 37154 Northeim

Herr Pulvermüller
Zimmer 137/Anbau
Telefon 05551 708-184, Zentrale 708-0
Telefax 05551 708-154
E-Mail APulvermueller@landkreis-northeim.de
Internet www.landkreis-northeim.de

Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
06.03.2024

Mein Zeichen
44-AB-1030/24

Datum
11.03.2024

Auskunft gemäß § 9 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster
Ergänzung zum Bescheid vom 08.03.2024

Sehr geehrte Frau Ahrens,

für die Liegenschaften in Einbeck, Danziger Straße und Hauptstraße

Gemarkung	Flur	Flurstück
Billerbeck	2	110/37
Billerbeck	5	1

sind in dem Verzeichnis der alllastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden.

Dem Grundstück der Flur 2 Flurstück 110/37 unmittelbar benachbart liegt das Grundstück Hauptstraße 1 (Flur 2 Flurstücke 110/4 und 110/35). Für dieses Grundstück gibt es Eintragungen im Altlastenkataster. Auswirkungen auf das hier nachgefragte Flurstück sind nicht dokumentiert. Beachten Sie dazu bitte die Anlage.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Northeim, Medenheimer Str. 6/8, 37154 Northeim, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Pulvermüller

Servicezeiten: montags 8.30 bis 12.30 Uhr, dienstags und donnerstags 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, freitags 8.30 bis 12.30 Uhr und nach Vereinbarung

Konten der Kreiskasse Northeim
Kreis-Sparkasse Northeim - IBAN: DE65 2625 0001 0000 0238 46
Sparkasse Einbeck - IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28
Nord/LB - IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 65

Anlage 6: Altlastenauskunft Landkreis Northeim Seite 1

**Anlage 6: Altlastenauskunft Landkreis Northeim Seite 2**

Flur	2	Straße / Nr. / Zusatz	Hauptstraße 01
Flurstück(e)	110/35	PLZ / Ort	37574 Einbeck
Gemarkung			

Flur(e) / Flurstück(e)

Flur	Flurstück	Straße Nr. Zusatz	Straßennummer
2	110/3	Hauptstraße 01	10030
2	110/4		
2	110/35		

Historische Nutzung

Jahr	Bemerkung
------	-----------

Tankstelle Busunternehmen W. Tappe

Grundstück früher unter Billerbecker Straße 60 geführt.

1980 Gewässerverunreinigungen (Ölunfall) stattgefunden. Verschiedene Maßnahmen, u. a. Ersetzen des Ölabscheiders, gefordert.
Quelle (1)

1987 Untergrunduntersuchung mittels 8 RKS durch Erdbaulabor, Göttingen. MKW-Gehalte bis 10.000 mg/kg TS (Boden) bzw. 2.400 mg/l (Wasser). Ausbau der Tanks und Bodenaushub mit ordnungsgemäßer Entsorgung des Bodens empfohlen.
Durchführung der Maßnahmen in 1987. Verbleib von Restbelastungen im Untergrund nicht bekannt.
Quelle (1)

1988 Aushub von 20 m³ ölverunreinigtem Bodenmaterial im Zuge des Gutachtens des Erdbaulabors aus Göttingen im Jahre 1987. Entsorgung des Materials auf der Hausmülldeponie in Moringen-Blankenhagen.
Quelle (1)

1998 Sanierung der Dieseltankstelle.
Quelle (1)
Vorhandene Situation: Auf dem Gelände befinden sich folgende unterirdische Lagebehälter: 1 * 12.000 l Dieseldieseltank und 1 Tank unbekanntem Volumens für Altöl.
Quelle (1)

Umweltrelevante Nutzung

Busunternehmen mit Tankstelle

Bekannte Schadstoffe

Altöl

MKW

Anlage 6: Altlastenauskunft Landkreis Northeim Seite 3

Vermutete Schadstoffe

PAK

Schwermetalle

Verdachtsfläche

Tankbehälter

Domschächte

Zapfsäulen

Abscheideranlage

Hinweise / Quellen

(1)

Tankstellenakte, Bau- und Umweltamt Northeim

Anlage 6: Altlastenauskunft Landkreis Northeim Seite 4