MATHIAS CORTNUM **37574 Einbeck**

Diplom-Ingenieur (FH)
Beratender Ingenieur
Sachverständiger Immobilienbewertung

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

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das
mit einem Wohngebäude und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Grundstück
Sollingtor 35 in 37586 Dassel OT Sievershausen
(eingetragen im Grundbuch von Sievershausen Blatt 1043 BVNr. 32)

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichts Einbeck Geschäftsnummer NZS **22 K 20/24**
Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Postfach 1615 37557 Einbeck
Eigentümer	[redacted]
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	11.02.2025

Ausfertigung Nr.4

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten einschließlich 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung	12
3.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Wohnhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Nebengebäude Scheune	19
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.4	Nebengebäude Stall	23
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	23
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	23
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	24
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	24
3.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	25
3.5	Außenanlagen	25
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	26
4.1	Grundstücksdaten	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27

4.3 Bodenwertermittlung....29
4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks....29
4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks....29
4.4 Sachwertermittlung....30
4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen....32
4.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen....33
4.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse....33
4.4.3 Verkehrswert....34
4.5 Vergleichswertermittlung....32
4.5.1 Vergleichswertberechnung....32
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur....35
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung....35
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur....36
6. Verzeichnis der Anlagen....37

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Gebäuden bebautes Grundstück
Objektadresse:	Sollingtor 35 37586 Dassel OT Sievershausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dassel Sievershausen Blatt 1043 BVNr. 32
Katasterangaben:	Gemeinde Stadt Dassel Gemarkung Sievershausen Flur 6 Flurstücke 219/9 und 227/2

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstattung:	Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 22.11.2024
Wertermittlungsstichtag:	11.02.2025
Qualitätsstichtag:	11.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	11.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	[redacted]

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Straßenkarte und Ortsplan von Sievershausen (Quelle: geoport)
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1 : 1.000 vom 13.01.2025 (GLL Northeim)
- Auskunft über Richtwerte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025
- schriftliche Auskunft vom 13.01.2025 über das Baulastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- schriftliche Auskunft vom 17.01.2025 über das Altlastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- Grundbuchauszug vom 15.11.2024
- schriftliche Auskunft vom 13.01.2025 über Denkmalschutz durch den Landkreis Northeim
- schriftliche Auskunft der Stadt Dassel zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Stadt Dassel vom 10.01.2025
- Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 25.11.2024 soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

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

Mieter und Pächter sind nicht vorhanden

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

Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht bestellt.

c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird

Auf dem Grundstück wird ein landwirtschaftlicher Betrieb durch den Eigentümer geführt.

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

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mit geschätzt werden, sind nicht vorhanden.

e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht

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

Baulasten, baubehördliche Beanstandungen und Beschränkungen bestehen nicht.

g) ob das Objekt unter Denkmalschutz steht

Denkmalschutz besteht nicht.

h) ob ein Energiepass vorliegt

Es liegt kein Energiepass vor.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Northeim
Ort:	Sievershausen mit ca. 1.200 Einwohnern als Ortsteil von Dassel mit ca. 10.500 Einwohnern
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	Nächstgelegene größere Städte: Dassel (ca. 5 km entfernt) Einbeck (ca. 18 km entfernt) Holzminden (ca. 25 km entfernt) Göttingen (ca. 48 km entfernt) Landeshauptstadt Hannover (ca. 90 km entfernt) Bundesstraßen: B64 Richtung Holzminden und Seesen (ca. 20 km entfernt) B3 Richtung Hannover und Göttingen (ca. 16 km entfernt) Autobahnzufahrt: A7 Anschlussstelle Northeim-Nord (ca. 30 km entfernt) Bahnhof: Bahnhof Salzderhelden (ca. 24 km entfernt) Bahnhof Stadtoldendorf (ca. 18 km entfernt) Flughafen: Hannover (ca. 110 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das zu bewertende Objekt liegt im Ortskern von Sievershausen an der Durchfahrtsstraße K 513; soziale Infrastruktur ist in Sievershausen eingeschränkt vorhanden, es besteht ein Kindergarten; in Dassel befinden sich Kindergarten und Schulen bis einschließlich Gymnasium; Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs bestehen in Dassel; erweiterter Einzelhandel und Krankenhaus befinden sich in Einbeck
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnlich genutzte Grundstücke in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise, untergeordnet gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in typisch organisch gewachsener Dorflage
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
an der Straße *Sollingtor*: ca. 12 m
an der Straße *Schmiedestraße*: ca. 29 m

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 219/9	Größe: 312 m²
Flurst. Nr.: 227/2	Größe: 960 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform mit Anschluss an *Sollingtor* im Norden, *Schmiedestraße* im Nordwesten; Anschluss an bebaute Grundstücke im Westen, Süden und Südosten

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	*Sollingtor* mit erheblichem Durchgangsverkehr und *Schmiedestraße* mit Anliegerverkehr
Straßenausbau:	*Sollingtor* voll ausgebaut, asphaltiert, beidseitig Gehwege
	Schmiedestraße asphaltiert, ohne Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Sievershausen Blatt 1043 BVNr. 32 bestehen folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 6: „*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (22 K 20/24). Eingetragen am 01.11.2024.“* 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 Baulastenverzeichnis:	Baulasten bestehen nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Northeim vom 13.01.2025 nicht.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Northeim vom 16.01.2025 nicht.
Altlasten:	Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Northeim vom 17.01.2025 im Altlastenkataster nicht aufgeführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemäß Auskunft der Stadt Dassel befindet sich das Gebiet des Bewertungsobjektes im Bereich, der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet gekennzeichnet ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft der Stadt Dassel befindet sich das Gebiet des Bewertungsobjektes nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die zulässige Bebauung und Nutzung des Bewertungsobjektes ist nach BauGB §34 „*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“* einzuschätzen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei der Kreisverwaltung Northeim liegen Bauakten vor. Diese umfassen die Sanierung und Aufstockung eines Wirtschaftsgebäudes 1992, die Teilunterfangung des Wohngebäudes mit Einbau Heizöllagerraums 1988 und die Teilunterfangung des Wohnhauses 1984

Die Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Grundstückes Sollingtor 35 in 37586 Dassel OT Sievershausen wird für die weitere Wertermittlung als gegeben angenommen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck und der öffentlichen Ver- und Entsorger bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. 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 Dassel, 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 derzeit mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (Stall, Scheune, Werkstatt) bebaut und ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewohnt und genutzt.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes Wohnhaus in kombinierter Fachwerk- und Massivbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, augenscheinlich vor 1920
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	verklinkerte Wandflächen, hofseitig verputzt und mit kleinformatigen Fassadenplatten (asbestfaserhaltig nicht auszuschließen), Sockel abgesetzt, rote Dachziegel, braune Holzfenster

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Dachgeschoss
nicht ausgebaut

Obergeschoss
ca. 107 m² Wohnfläche
sechs Wohnräume (ca. 17 m², ca. 11 m², ca. 14 m², ca. 16,5 m², ca. 10 m², ca. 9 m²), Küche (ca. 11,5 m²), Flure (ca. 10 m² und ca. 6 m²), Balkon (anteilig mit 2 m² in Wohnfläche enthalten)

Erdgeschoss
ca. 103 m² Wohnfläche
zwei Wohnräume (ca. 16,5 m², ca. 26,5 m²), Flure (ca. 8 m² und ca. 6,5 m²), Küche (ca. 16 m²), Badezimmer (ca. 5,5 m²), Abstellraum (ca. 11,5 m²), Büro (ca. 9 m²), Eingang (ca. 3,5 m²)

Kellergeschoss
Heizungskeller, Öllagerraum, Flur, Abstellräume

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

Konstruktionsart:	Ursprung Fachwerkbauweise, teilweise in Massivbauweise ersetzt
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Teilweise Mauerwerk mit Klinker; teilweise Fachwerkbauweise mit Klinker; teilweise Fachwerkbauweise mit Behang; innen verputzt
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk, teilweise leichte Trennwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG und OG, Massivdecke über KG
Treppen:	Holztreppe ins Obergeschoss
Eingangsbereich:	Podestplatte mit Werksteinbelag, Treppe mit Werksteinbelag, Aluminiumtür mit Lichtausschnitten
Dach:	Dachkonstruktion: Holz-Pfettendach
	Dachform: Satteldach
	Dacheindeckung: rote Dachziegel ohne Unterspannbahn und ohne Verstrich

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Anschluss an öffentlichen Kanal
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung, derzeit keine Öllager vorhanden
Warmwasserversorgung	dezentral mit Untertischgeräten, Badewanne EG mit Badeofen

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Wohnräume Teppichboden Küche EG Fliesen und OG PVC Bad Fliesen Flur OG Teppichboden, EG Fliesen Eingang Werkstein Büro Fliesen
Wandbekleidungen:	Wohnräume überwiegend Strukturtapete und Raufaser mit Anstrich, teilweise Mustertapete und Holzschalung Badezimmer Fliesen teilhoch Küchen Raufaser mit Anstrich, Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Raufaser mit Anstrich, Holzunterdecke, Paneeldecke
Fenster:	Kunststofffenster und Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Zimmertüren als Holz- und Röhrenspantüren, teilweise mit Lichtausschnitt, Haustür aus Leichtmetall mit Lichtausschnitt
Sanitäre Installation:	Badezimmer EG mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette Wohnräume im Obergeschoss teilweise mit Waschbecken
Grundrissgestaltung:	grundsätzlich praktisch und zeitgemäß

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon
Bauschäden und Baumängel:	- fehlendes Öllager - Fliesenbelag Küche gerissen - Durchlauferhitzer EG defekt - Eindeckung ohne Verstrich, verschobene Ziegel - schlechte energetische Qualität - teilweise verschlissene Bodenbeläge und Wandbekleidungen

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

3.2.7 Energetische Beurteilung – Energetische Effizienz

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

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

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

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

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

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

3.3 Nebengebäude Scheune

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheune in überwiegender Fachwerkbauweise mit integrierter Werkstatt in Massivbauweise, eingeschossiger Anbau in Holzbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, augenscheinlich vor 1920
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Außenwände Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, teilweise Behang aus bituminierten Wellplatten, Werkstatt Mauerwerk verputzt, teilweise Verkleidung aus Trapezblech und kleinformatigen Wandplatten (mutmaßlich asbestfaserhaltig), Holztore

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss
ca. 280 m² Nutzfläche
Stall mit Stallgang (ca. 165 m²), Werkstatt (ca. 50 m²), Unterstand (ca. 65 m²)

Obergeschoss
ca. 210 m² Nutzfläche
Heulager, Abstellfläche

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

Konstruktionsart:	überwiegend Fachwerkbauweise, Werkstatt in Massivbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Fachwerk, teilweise Massivbauweise
Innenwände:	Trennwand Werkstatt zu Stall in Massivbauweise

Geschossdecken:	Decke über Werkstatt massiv, sonst Holzbalkendecke
Dach:	Dachkonstruktion: Holz-Sparrendach, Anbau Balkenlage
	Dachform: Satteldach, Anbau Pultdach
	Dacheindeckung: rote Dachziegel, Pultdach asbestfaserhaltige Wellplatten

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	einfache Ausstattung
Abwasserinstallationen:	Regenwasser-Anschluss an öffentlichen Kanal
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	nicht vorhanden

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Estrich, Beton
Wandbekleidungen:	Teilbereiche mit Anstrich
Tore und Türen:	Holztore und Holztüren
Grundrissgestaltung:	eingeschränkt zweckmäßig, Zuwegung über den Hof eng und verwinkelt, nur mit Kleingeräten zu bewirtschaften

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine ersichtlichen
Bauschäden und Baumängel:	- allgemein schlechter Instandhaltungszustand - Behang abgängig

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

3.4 Nebengebäude Stall

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Stall in kombinierter Massiv- und Fachwerkbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, augenscheinlich vor 1920 erweitert ca. 1992
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Außenwände Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, Erdgeschoss Mauerwerk verputzt, Holztore

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss
ca. 110 m² Nutzfläche
Stall mit Stallgang und Milchkammer

Dachgeschoss
ca. 80 m² Nutzfläche
in der Nutzung eingeschränkte Lagerfläche

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

Konstruktionsart:	Kombinierte Fachwerk- und Massivbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Fachwerk, teilweise Massivbauweise
Innenwände:	Trennwand Milchkammer zu Stall in Massivbauweise
Geschossdecken:	Decke über Milchkammer massiv, sonst Holzbalkendecke
Dach:	Dachkonstruktion: Holz-Sparrendach
	Dachform: Pultdach
	Dacheindeckung: dunkle Dachsteine

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	einfache Ausstattung
Abwasserinstallationen:	Regenwasser-Anschluss an öffentlichen Kanal
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	nicht vorhanden

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Estrich, Beton
Wandbekleidungen:	Teilbereiche mit Anstrich, Milchkammer mit Fliesen
Tore und Türen:	Holztore und Holztüren
Grundrissgestaltung:	eingeschränkt zweckmäßig, Zuwegung über den Hof eng und verwinkelt, nur mit Kleingeräten zu bewirtschaften

3.4.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: keine ersichtlichen

Bauschäden und Baumängel: - allgemein schlechter Instandhaltungszustand

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

3.5 Außenanlagen

untergeordnete Einfriedungen, untergeordnete Gebäude (Schuppen Hofüberdachung), Befestigung einfache Anpflanzungen, Hoffläche befestigt mit Asphalt, Ent- und Versorgungsanschlüsse bis an den öffentlichen Kanal

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaute Grundstück Sollingtor 35 in 37586 Dassel OT Sievershausen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	BVNr.	
Sievershausen	*1043*	*32*	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Sievershausen	*6*	*219/9*	*312 m²*
		227/2	*960 m²*

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

Bei der Wertbeurteilung auf dem Grundstücksmarkt für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke steht in der Regel der Vorteil der eigenen Nutzung und nicht die Rendite im Vordergrund der Überlegung bei der Preisgestaltung. In der Praxis der Grundstücksbewertung hat sich gezeigt, dass bei derartigen Objekten das Sachwertverfahren am geeignetsten zur Ermittlung des Verkehrswertes ist. Der Sachverständige hat sich daher im vorliegenden Fall dafür entschieden, den Verkehrswert des Bewertungsobjektes auf der Grundlage des Sachwertes zu ermitteln. Unterstützend wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **27,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Dorfgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.000 m²
Bauweise	=	überwiegend offen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Dorfgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	überwiegend offen
Grundstücksfläche	=	in Summe 1.272 m²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert	=	27,00 €/m²
Anpassung an Grundstücksfläche mit Faktor 0,96/0,98	=	26,45 €/m²
Fläche	×	1.272 m²
Beitrags- und -abgabenfreier Bodenwert	=	33.644,- €

Der **beitrags- und abgabenfreie Bodenwert** für das Grundstück Sollingtor 35 in 37586 Dassel OT Sievershausen beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 insgesamt **33.644,- €.**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus		Scheune		Stall	
Berechnungsbasis						
• Bruttogrundfläche	504,00	m²	530,00	m²	190,00	m²
Baupreisindex (BPI)						
(2015=100)	166,30		166,30		166,30	
(2010 = 100) indiziert mit Faktor 1,1104	184,66		184,66		184,66	
Normalherstellkosten (mit BNK)						
	(Typ 1.12) / Standardstufe 2		(Typ 18,5) / Standardstufe 2		(Typ 18.2.2) / Standardstufe 2	
• NHK im Basisjahr 2010	635,00	€/m²	205,00	€/m²	220,00	€/m²
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1172,59	€/m²	378,55	€/m²	406,25	€/m²
Herstellungswert						
• Normgebäude	590.985	€	200.632	€	77.188	€
• Zu-/Abschläge						
Gebäudeherstellungswert einschl. BNK	590.985	€	200.632	€	77.188	€
Alterswertminderung	linear		linear		linear	
	70 Jahre		60 Jahre		60 Jahre	
• Modernisierungsgrad: überwiegend unmodernisiert	2 Modernisierungs-punkte					
• Gebäudealter Ursprung	> 70 Jahre		> 60 Jahre		> 60 Jahre	
• modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre		15 Jahre		15 Jahre	
• Veralterung prozentual (A/D)	78,6%		75,0%		75,0%	
• Veralterung Betrag	464.514	€	150.474	€	57.891	€
Zeitwert						
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	126.471	€	50.158	€	19.297	€
Gebäudewert (inklusive BNK)	**126.471**	**€**	**50.158**	**€**	**19.297**	**€**

Wohngebäude		**126.471,- €**
Scheune		**50.158,- €**
Stall		**19.297,- €**
Gebäudewerte insgesamt	**=**	**195.926,- €**
Wert der Außenanlagen zum Zeitwert	**+**	**8.000,- €**
Wert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**203.926,- €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**=**	**33.644,- €**
Vorläufiger Sachwert	**=**	**237.570,- €**
Marktanpassungsfaktor **(Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise)**	**×**	**0,65**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**154.421,- €**
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände für Mängelbeseitigung, etc. die noch nicht in den Ansätzen für Veralterung berücksichtigt sind:		
• **Instandsetzung Heizungsanlage, Einbau Öltanks**	**-**	**15.000,- €**
• **Sofortmaßnahmen an Dach und Fach, Instandsetzung Dachflächen und Fassadenbekleidungen** **Ansatz hier: 120 h x 70,- €/h zzgl. Material**	**-**	**11.000,- €**
• **Instandsetzung Innenbereich Wohnhaus** **(Durchlauferhitzer, Fliesenbelag Küche)**	**-**	**9.000,- €**
Sachwert	**=**	**119.421,- €**
		119.000,- €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertberechnung

Berechnung auf Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktoren und Korrekturfaktoren.

Wohnfläche:	**210 m²**
Beschreibung:	**Bauernhaus / Resthofstelle mit Restnutzungsdauer 15 Jahre bei 27,- € Bodenrichtwert**
Vergleichswert:	**190.000,- € (Auswertung des Gutachterausschusses für die Landkreis Hildesheim und Hameln, als ausreichend vergleichbar eingeschätzt)**
Korrekturwert für Wohnfläche:	**1,02**
Korrekturwert für Grundstücksfläche:	**0,82**

Vorläufiger Vergleichswert = 190.000,- € * 1,02 * 0,82	**=**	**158.916,- €**

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

• **Instandsetzung Heizungsanlage, Einbau Öltanks**	**-**	**15.000,- €**
• **Sofortmaßnahmen an Dach und Fach, Instandsetzung Dachflächen und Fassadenbekleidungen Ansatz hier: 120 h x 70,- €/h zzgl. Material**	**-**	**11.000,- €**
• **Instandsetzung Innenbereich Wohnhaus (Durchlauferhitzer, Fliesenbelag Küche)**	**-**	**9.000,- €**
Vergleichswert	**=**	**123.916,- €**
	rd.	**124.000,- €**

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

4.6.3 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag mit rd. **119.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück *Sollingtor 35 in 37586 Dassel OT Sievershausen*

Grundbuch	Blatt	BVNr.
Sievershausen	*1043*	*32*

Gemarkung	Flur	Flurstück
Sievershausen	*6*	*219/9 und 227/2*

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 mit rd.

119.000,- €

in Worten: einhundertneunzehntausend 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 27.02.2025

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter Immobilienbewertung –** Marktdaten und Praxishilfen, Sinzig 2022

[2] **Sprengnetter Immobilienbewertung –** Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2022

[3] **Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

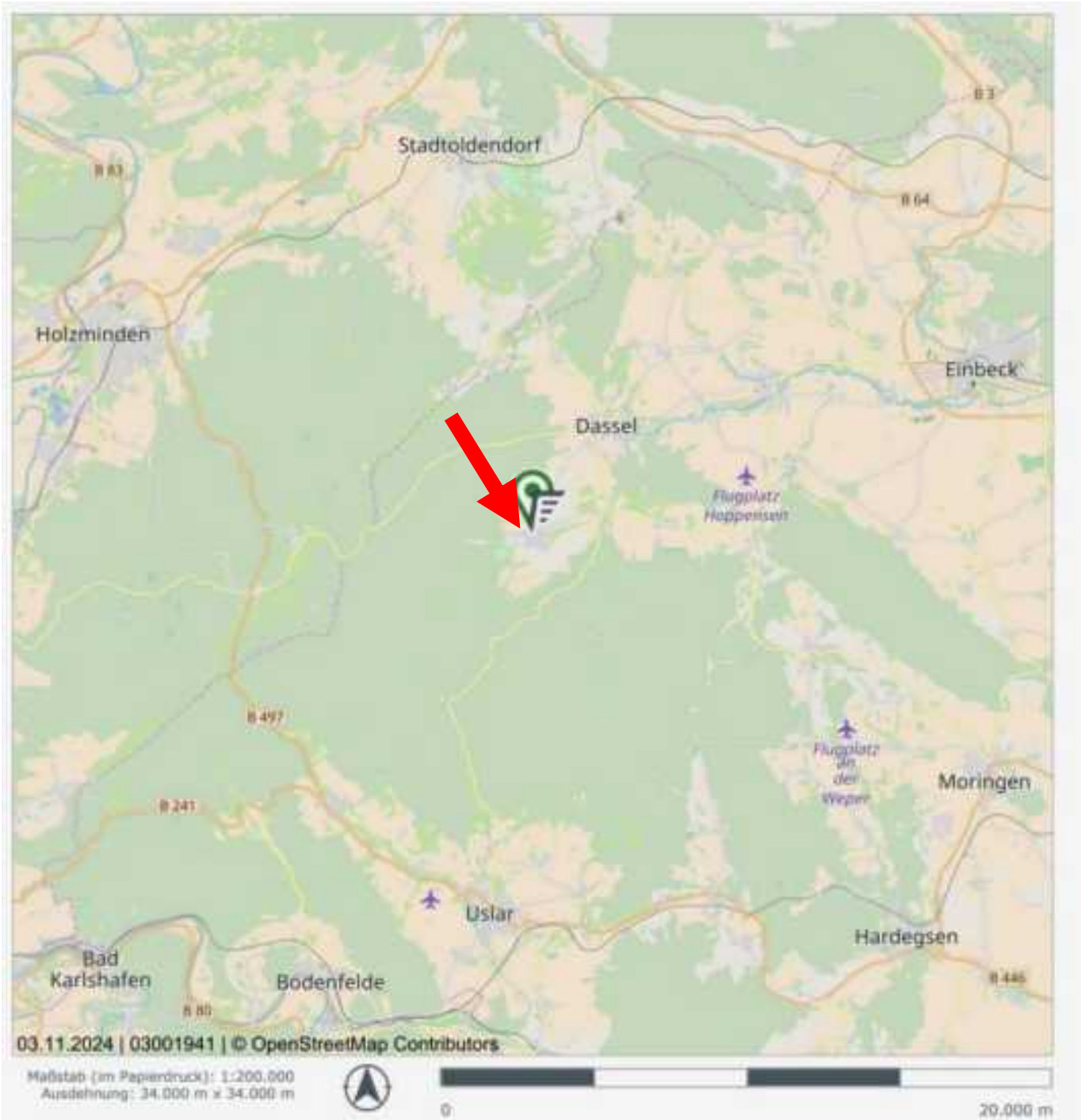
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Anlage 4: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 5 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern

Anlage 5: 16 Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4

Anlage 6: Grundriss-Skizzen

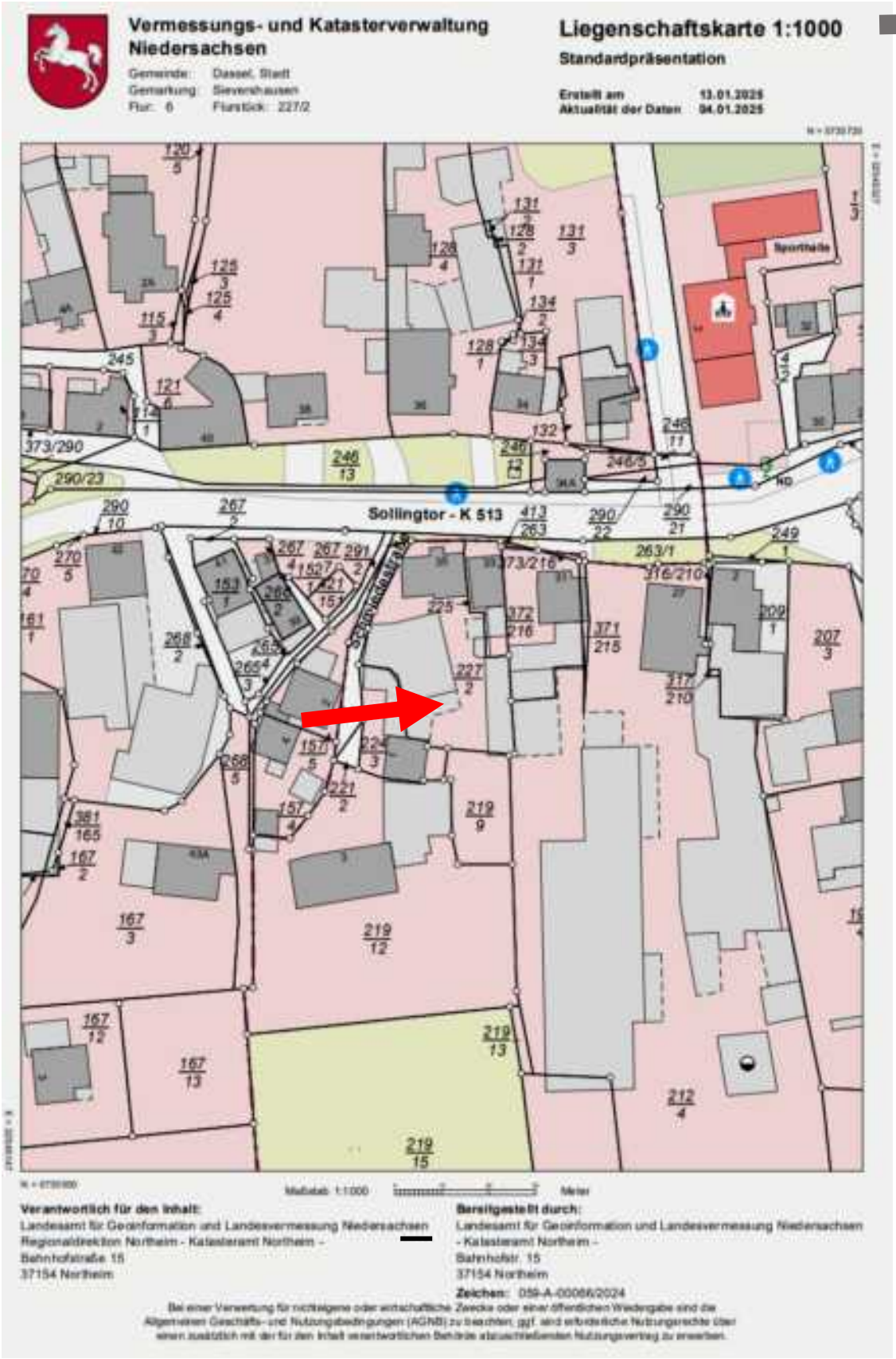


(lizensiert über www.geoport.de)

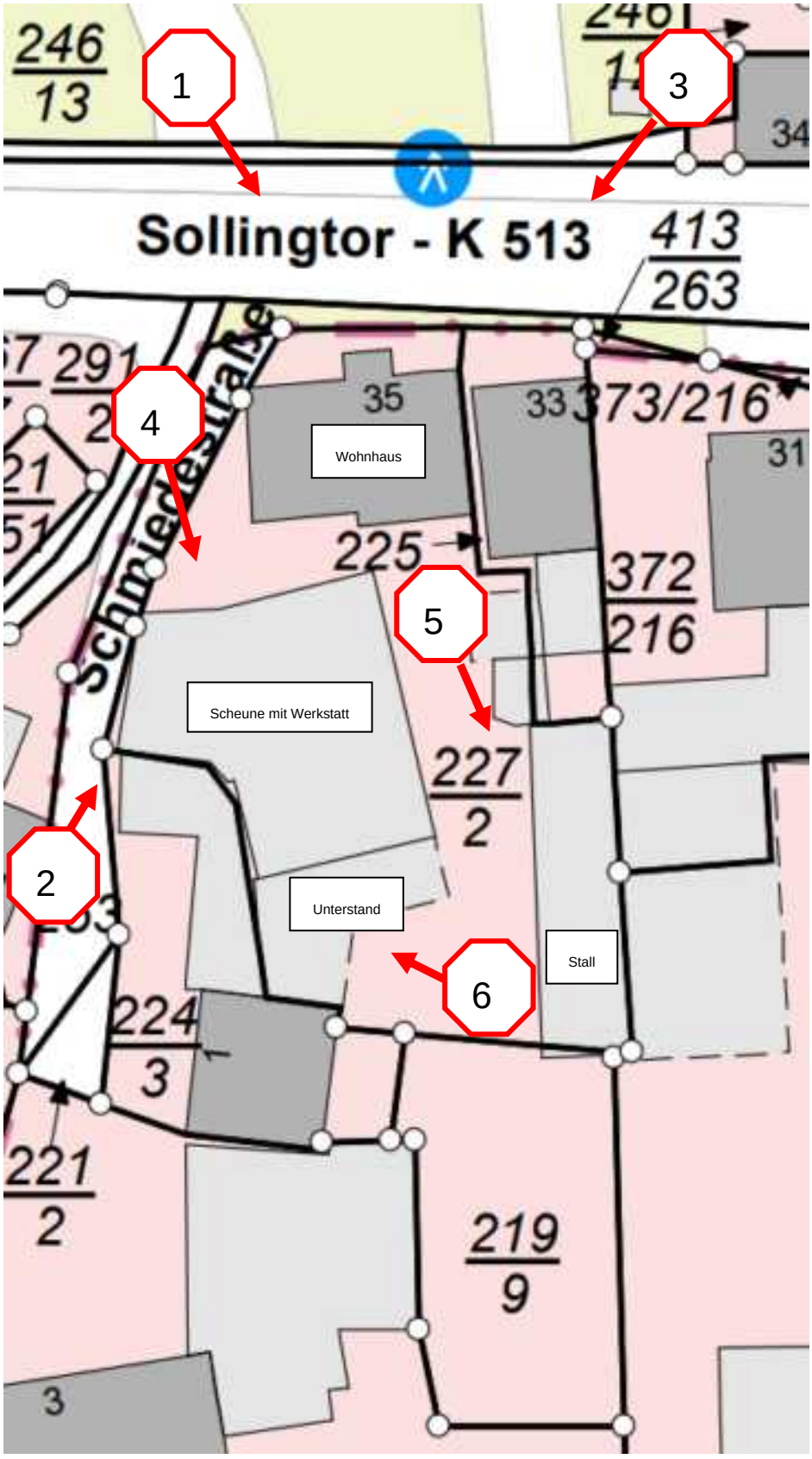
Anlage 1

(lizensiert über www.geoport.de)

Anlage 2


Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Gemeinde: Dassel, Stadt
Gemarkung: Sievershausen
Flur: 6 Flurstück: 227/2
Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation
Erstellt am 13.01.2025
Aktualität der Daten 04.01.2025
Sollingtor - K 513
Sporthalle
Maßstab 1:1000
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-00068/2024

Anlage 3


246
13
1
3
34
Sollingtor - K 513
413
263
291
4
35
Wohnhaus
33
373/216
31
225
372
216
5
Scheune mit Werkstatt
227
2
2
Unterstand
Stall
6
224
3
221
2
219
9
3

Anlage 4

Anlage 5.1: Bild 1 Ansicht von Nordwesten

Anlage 5.2: Bild 2 Ansicht von Nordosten

Anlage 5.3: Bild 3 Ansicht von Südwesten

Anlage 5.4: Bild 4 Ansicht von Nordwesten auf Scheune und Werkstatt

Anlage 5.5: Bild 5 Blick auf den Stall

Anlage 5.6: Bild 6 Blick auf Unterstand und Scheune

Anlage 5.7: Bild 7 Badezimmer Erdgeschoss

Anlage 5.8: Bild 8 Badezimmer Erdgeschoss

Anlage 5.9: Bild 9 Küche Obergeschoss

Anlage 5.10: Bild 10 Küche Erdgeschoss

Anlage 5.11: Bild 11 Wohnraum Obergeschoss

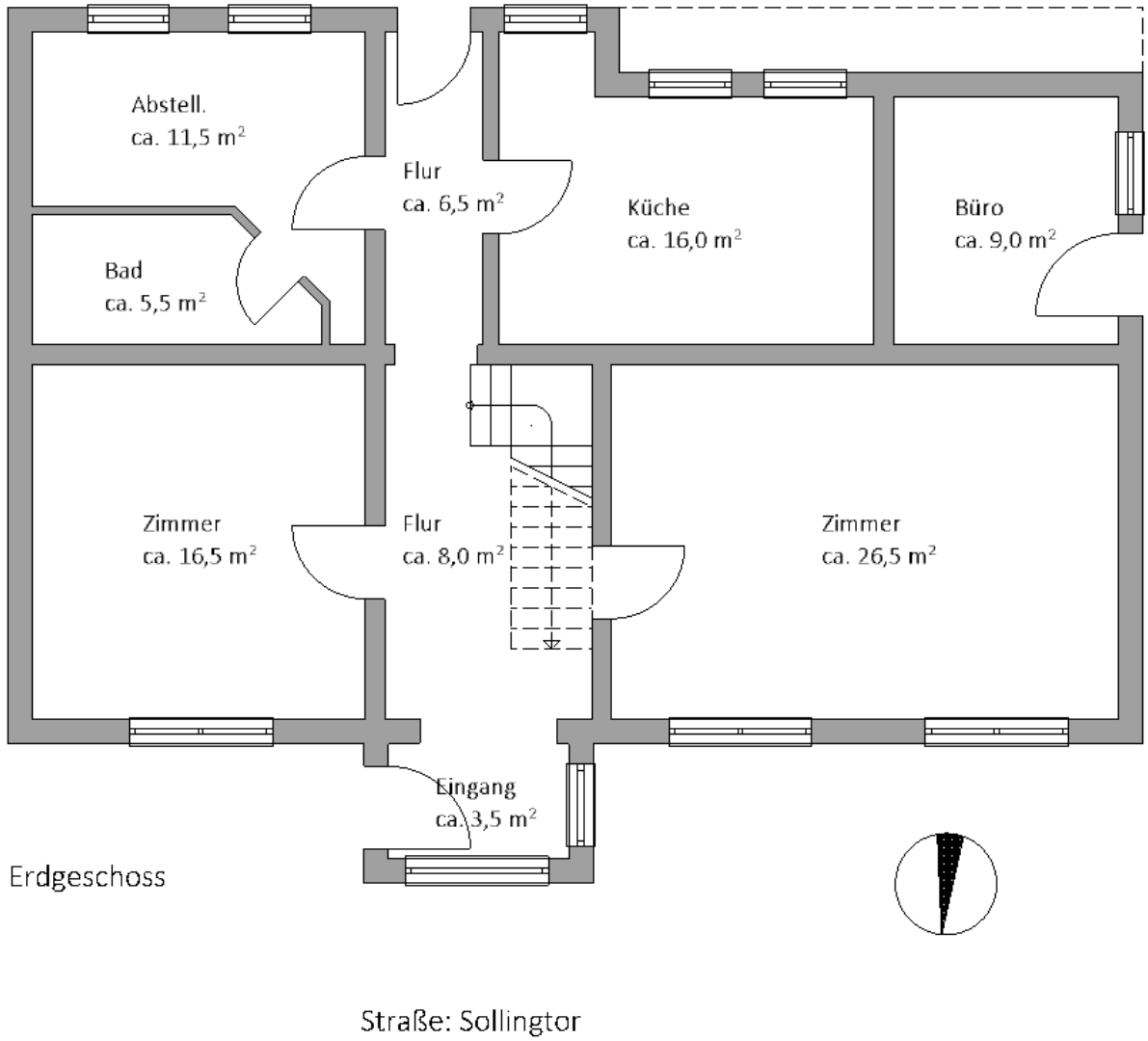
Anlage 5.12: Bild 12 Wohnraum Erdgeschoss

Anlage 5.13: Bild 13 Heizungsanlage Ölkessel, Öllager / Öltanks fehlen

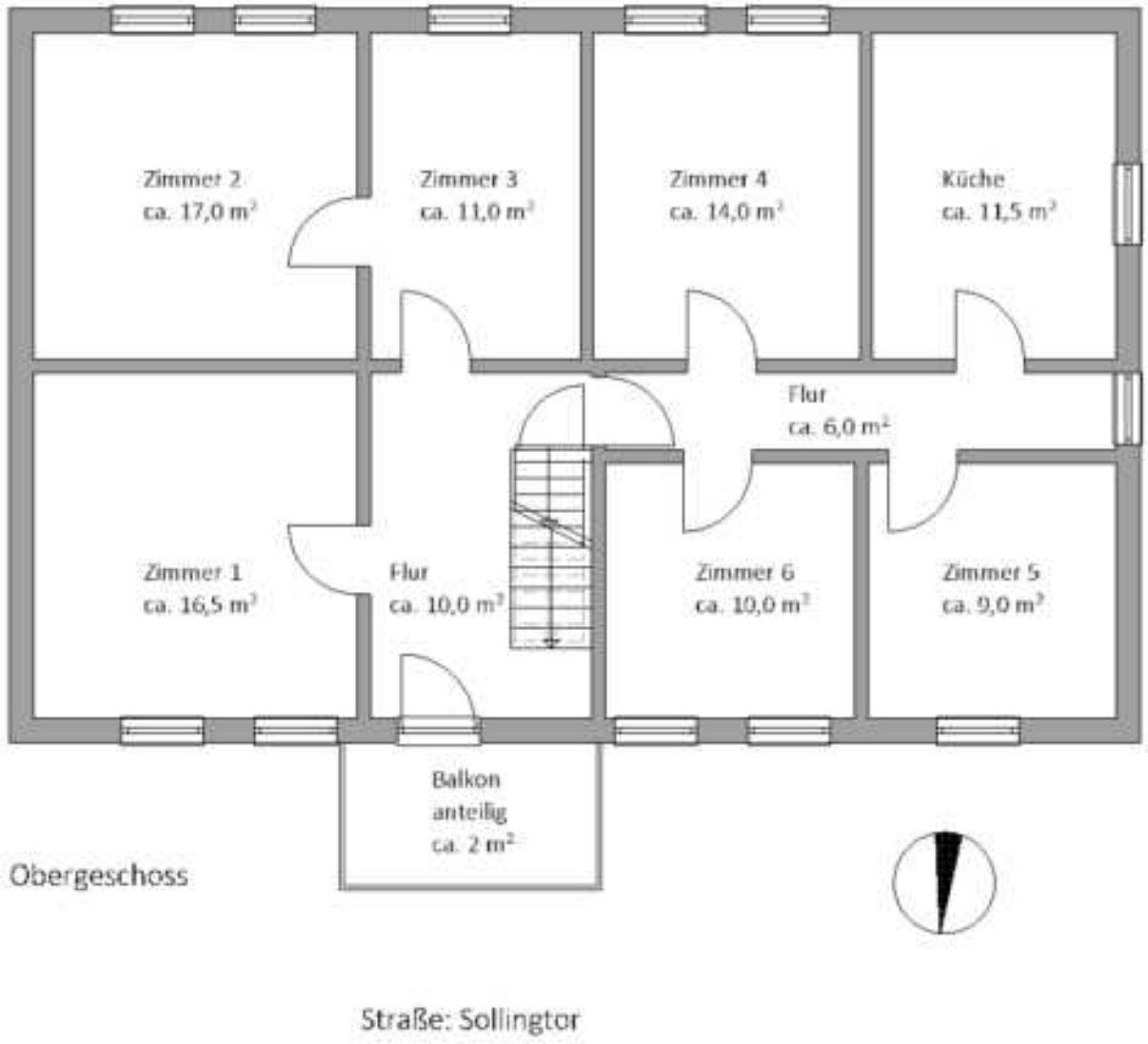
Anlage 5.14: Bild 14 Innenansicht Scheune

Anlage 5.15: Bild 15 Innenansicht Werkstatt

Anlage 5.16: Hof mit sonstigen Nebengebäuden (Schuppen und Überdachung)



Anlage 6.1: Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus



Anlage 6.2: Grundriss Obergeschoss Wohnhaus