

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 Nebengebäude bebaute Grundstück
Gerichtsstraße 15 in 37574 Einbeck OT Greene
(eingetragen im Grundbuch von Greene Blatt 339 BVNr. 2)

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in der
Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichts
Einbeck
Geschäftsnummer NZS **22 K 21/24**

Auftraggeber

Amtsgericht Einbeck
Postfach 1615
37557 Einbeck

Eigentümer

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

und

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Wertermittlungstichtag
und Qualitätstichtag

10.07.2025

Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten einschließlich 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf 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.....	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	20
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.4	Außenanlagen	21
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	22
4.1	Grundstücksdaten	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.3	Bodenwertermittlung.....	25
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	25
4.4	Sachwertermittlung	26
4.5	Vergleichswertermittlung	28
4.5.1	Vergleichswertberechnung	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.6.3 Verkehrswert	30
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	31
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	32
6. Verzeichnis der Anlagen	33

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Wohnhaus Nebengebäude bebautes Grundstück
Objektadresse:	Gerichtsstraße 15 37574 Einbeck OT Greene
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Greene Blatt 339 BVNr. 2
Katasterangaben:	Gemeinde Stadt Einbeck Gemarkung Greene Flur 1 Flurstücke 47/145 und 48/145

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstattung:	Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 17.06.2024
Wertermittlungsstichtag:	10.07.2025
Qualitätsstichtag:	10.07.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	10.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-erstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Greene (Quelle: geoport)
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1 : 1.000 vom 25.06.2025 (GLL Northeim)
- Auskunft über Richtwerte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025
- schriftliche Auskunft vom 25.06.2025 über das Baulastenverzeichnis durch die Stadt Einbeck
- schriftliche Auskunft vom 27.06.2025 über das Altlastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- Grundbuchauszug vom 26.06.2025
- schriftliche Auskunft vom 25.06.2025 über Denkmalschutz durch die Stadt Einbeck
- internetbasierte Recherche zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Stadt Einbeck
- Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 17.06.2025 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

Ein Gewerbebetrieb wird nicht 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:	Greene mit ca. 1.500 Einwohnern als Ortsteil von Einbeck mit ca. 31.000 Einwohnern (Ortsteile und Kernstadt)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:

Einbeck (ca. 12 km entfernt)

Northeim (ca. 21 km entfernt)

Göttingen (ca. 44 km entfernt)

Landeshauptstadt Hannover (ca. 70 km entfernt)

Bundesstraßen:

B64 Richtung Holzminden und Seesen (ca. 0,5 km entfernt)

B3 Richtung Hannover und Göttingen (ca. 5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A7 Anschlussstelle Seesen (ca. 18 km entfernt)

Bahnhof:

Bahnhof Kreiensen (ca. 2,5 km entfernt)

Flughafen:

Hannover (ca. 90 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das zu bewertende Objekt liegt in einem Wohngebiet östlich des Ortskerns von Greene; soziale Infrastruktur ist in Greene eingeschränkt vorhanden, es besteht ein Kindergarten in Greene und Schulen bis einschließlich Haupt- und Realschule; in Einbeck befinden sich Schulen bis einschließlich Gymnasium; Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs bestehen in Kreiensen; 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:

Leichte Hanglage nach Nordosten

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

an der Straße *Gerichtsstraße*: ca. 17 m

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 47/145 Größe: 571 m²

Flurst. Nr.: 48/145 Größe: 56 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform mit Anschluss an *Gerichtsstraße* im Südwesten; Anschluss an bebaute Grundstücke im Nordwesten und Südosten; Anschluss an unbebautes Grundstück im Nordosten

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<i>Gerichtsstraße</i> mit geringem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	<i>Gerichtsstraße</i> voll ausgebaut, asphaltiert, beidseitig Gehwege
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 Greene Blatt 339
BVNr. 2 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 3:

„Nur zu Lasten des Flurstücks Nr. 48/145: Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 51/145 – Greene Band 16 Blatt 331 – ist berechtigt, das Flurstück Nr. 48/145 als Überfahrt zu benutzen. Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 48/145 ist verpflichtet, die Fläche in einem zur Benutzung als Überfahrt geeigneten Zustand zu versetzen und darin zu erhalten. Eingetragen am 3. Dezember 1953 im gleichen Range mit der Belastung Abteilung II Nr. 2 und umgeschrieben am 27. April 1964.“

Lfd. Nr. 7:

„Über das Vermögen des Miteigentümers Abt. I Nr. 6.1 ist am 20.08.2024 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (71 IK 92/24 EIN). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Göttingen vom 27.01.2025 am 03.02.2025.“

Lfd. Nr. 8:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (22 K 21/24). Eingetragen am 20.05.2024.“

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:	Belastende Baulasten bestehen nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck vom 25.06.2025 nicht. Es besteht eine begünstigende Baulast zu lasten des Nachbargrundstücks Gerichtsstraße 17, eingetragen im Baulastenverzeichnis Blatt Nr. 53.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck vom 25.06.2025 nicht.
Altlasten:	Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Northeim vom 27.06.2025 im Altlastenkataster nicht aufgeführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemäß internetbasierter Recherche auf der Webseite der Stadt Einbeck befindet sich das Gebiet des Bewertungsobjektes im Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) gekennzeichnet ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß internetbasierter Recherche auf der Webseite der Stadt Einbeck 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 Stadtverwaltung Einbeck liegen Bauakten vor. Diese umfassen den Neubau einer Garage 1973, den Anbau an ein Wohngebäude 1978 und Erweiterung der Garage 1989.

Die Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Grundstückes Gerichtsstraße 15 in 37574 Einbeck OT Greene 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 abgabefrei. Spätere, nach Kommunalabgabengesetz 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 derzeit mit einem Wohnhaus und Nebengebäude 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 überwiegender Massivbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, Ursprung augenscheinlich vor 1950, Anbau 1978
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Wandflächen mit kleinformatigem Behang (asbestfaserhaltiger Baustoff nicht auszuschließen), Anbau verputzt, Sockel abgesetzt, anthrazitfarbene Dachsteine, weiße Kunststofffenster; Giebelfläche Anbau mit Behang

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Spitzboden
nicht ausgebaut

Dachgeschoss
ca. 74 m² Wohnfläche
drei Wohnräume (ca. 17 m², ca. 14 m², ca. 21 m²), Flure (ca. 7 m² und ca. 4 m²),
Badezimmer (ca. 11 m²)

Erdgeschoss
ca. 97 m² Wohnfläche
Wohnzimmer mit Küche (ca. 36,50 m²), ein Wohnraum (ca. 34 m²), Flure (ca. 7 m² und ca. 3 m²),
Waschküche (ca. 6 m²), Badezimmer (ca. 3,5 m²), Windfang (ca. 3 m²), Balkon anteilig (ca. 4 m²)

Kellergeschoss
Heizungskeller, Öllagerraum, Flur, Abstellräume, WC, Hobbyraum

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

Konstruktionsart:	Ursprung nicht feststellbar, mutmaßlich Massivbauweise; Anbau Massivbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	überwiegend Mauerwerk, Bestand mit Behang (Asbestfasergehalt nicht auszuschließen) und Anbau verputzt
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk, teilweise leichte Trennwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG, Massivdecke über KG
Treppen:	offene Holztreppe ins Dachgeschoss, Massivtreppe ins Kellergeschoss
Eingangsbereich:	Windfang gemauert, Treppen- und Podestanlage mit Werkstein, Glasbausteine, Holztür mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Pfettendach <u>Dachform:</u> Satteldächer, Bestand und Anbau 90° gedreht <u>Dacheindeckung:</u> anthrazitfarbene Dachsteine, teilweise Harzer Unterdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Anschluss an öffentlichen Kanal
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung, Brennwertkessel
Warmwasserversorgung	über Heizungsanlage

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Wohnräume Vinyl, Klickvinyl, Laminat Küche Vinyl Badezimmer Fliesen Flure Vinyl
Wandbekleidungen:	Wohnräume überwiegend Raufaser und Glasfaser mit Anstrich, teilweise Holzschalung Badezimmer Fliesen teilhoch Küche Raufaser mit Anstrich, kein Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzunterdecke, Paneeldecke; teilweise Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Zimmertüren als Holz- und Röhrenspantüren, teilweise mit Lichtausschnitt, Haustür aus Holz mit Lichtausschnitt
Sanitäre Installation:	Badezimmer DG mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette Badezimmer EG mit Dusche, Waschbecken und Toilette WC im KG mit WC und Waschbecken Wohnräume im Obergeschoss teilweise mit Waschbecken
Grundrissgestaltung:	grundsätzlich praktisch und zeitgemäß

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon Erdgeschoss
Bauschäden und Baumängel:	- Türzarge Dachgeschoss defekt - Wandbekleidungen teilweise verschlissen und abgewohnt - Schäden Flachdachabdichtung Eingang - schlechte energetische Qualität

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

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage und Abstellraum			
Baujahr:	1973 bis 1989 gemäß Baugenehmigungsunterlagen			
Modernisierungen:	keine Wesentlichen			
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen			
Außenansicht:	Außenwände	Mauerwerk	verputzt,	Pultdach, Stahlsektionaltor, Holztor

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss
ca. 65 m² Nutzfläche
als Abstellfläche und PKW-Stellplatz

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

Konstruktionsart:	überwiegend Massivbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Massivbauweise
Innenwände:	Massivbauweise
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Balkenlage <u>Dachform:</u> Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> asbestfaserhaltige Wellplatten

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: nicht vorhanden

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge Estrich, Beton

Wandbekleidungen: Anstrich

Tore und Türen: Holztore und Holztüren, Stahlsektionaltor

Grundrissgestaltung: eingeschränkt zweckmäßig, PKW-Stellplatz gut erreichbar, Abstellräume Zuwegung über den Hof bzw. unter Inanspruchnahme des Nachbargrundstück

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine ersichtlichen
Bauschäden und Baumängel:	- allgemein schlechter Instandhaltungszustand - Dacheindeckung beschädigt, Wasser tritt ein - Rissbildung Außenwand

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 Außenanlagen

hofseitig untergeordnete Einfriedungen, straßenseitig Grundstücksmauer, Befestigung der Garagenzufahrt, einfache Anpflanzungen, Ent- und Versorgungsanschlüsse bis an den öffentlichen Kanal

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude und Nebengebäude bebaute Grundstück Gerichtsstraße 15 in 37574 Einbeck OT Greene zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	BVNr.	
<i>Greene</i>	339	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Greene</i>	1	47/145	571 m ²
		48/145	56 m ²

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 **21,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.100 m ²
Bauweise	=	offen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.07.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	in Summe 627 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert	=	21,00 €/m ²
Anpassung an Grundstücksfläche mit Faktor 1,04/0,92	=	23,74 €/m ²
Fläche	×	627 m ²
Beitrags- und -abgabenfreier Bodenwert	=	14.885,- €

Der **beitrags- und abgabenfreie Bodenwert** für das Grundstück Gerichtsstraße 15 in 37574 Einbeck OT Greene beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 insgesamt **14.885,- €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

<u>Gebäudebezeichnung</u>	Wohngebäude		Nebengebäude	
Berechnungsbasis				
• Bruttogrundfläche	340 m²		82 m²	
Baupreisindex	1,8866		1,8866	
• Stand II/2025				
Normalherstellkosten (mit BNK)				
• NHK im Basisjahr 2010	780,00 €/m²		365,00 €/m²	
	○ Sachwertrichtlinie Typ 1.01		○ Sachwertrichtlinie Typ 14.1	
	○ Standardstufe 2,5		○ Standardstufe 3,5	
• NHK am Stichtag	1471,52 €/m²		688,60 €/m²	
Herstellungswert				
• Normgebäude	500.318 €		56.465 €	
Zu- / Abschläge				
Gebäudeherstellungswert	500.318 €		56.465 €	
Alterswertminderung	linear		linear	
• Nutzungsdauer	70 Jahre		60 Jahre	
• Modernisierungsgrad: kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4 Modernisierungs- punkte		unmodernisiert	
• Baujahr	im Mittel ca. 1960		im Mittel ca. 1980	
• Gebäudealter	65 Jahre		45 Jahre	
• modifizierte Restnutzungsdauer	20 Jahre		15 Jahre	
• Veralterung prozentual	71%		75%	
• Veralterung Betrag	355.226 €		42.349 €	
Zeitwert				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	145.092 €		14.116 €	
• besondere Bauteile				
Gebäudewert (inklusive BNK)	145.092 €		14.116 €	

Wohngebäude		145.092,- €
Nebengebäude		14.116,- €
Gebäudewerte insgesamt	=	159.208,- €
Wert der Außenanlagen zum Zeitwert	+	5.000,- €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	164.208,- €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	=	14.885,- €
Vorläufiger Sachwert	=	179.093,- €
Marktanpassungsfaktor	×	0,80
(Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise)		
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	143.274,- €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände für Mängelbeseitigung, etc. die noch nicht in den Ansätzen für Veralterung berücksichtigt sind:		
Sofortmaßnahmen an Dach und Fach, Instandsetzung Dachflächen Eingang und Nebengebäude, Türzarge, Rissanierung Nebengebäude	-	14.000,- €
Ansatz hier: 160 h x 70,- €/h zzgl. Material		
Sachwert	=	129.274,- €
		129.000,- €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertberechnung

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

Wohnfläche:	171 m ²
Lage:	Nom 06
Vergleichswert:	1.040,- €/m ²

Korrekturwert für Bodenrichtwert:	0,90
Korrekturwert für Wohnfläche:	0,96
Korrekturwert für Grundstücksfläche:	0,97

Vorläufiger Vergleichswert = 1.040,- €/m ² x 0,90 x 0,96 x 0,97 x 171 m ²	=	149.044,- €
---	---	-------------

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

- Sofortmaßnahmen an Dach und Fach, Instandsetzung Dachflächen Eingang und Nebengebäude, Türzarge, Rissanierung Nebengebäude
 Ansatz hier: 160 h x 70,- €/h zzgl. Material - 14.000,- €

Vergleichswert	=	135.044,- €
	rd.	<u>135.000,- €</u>

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 Wertermittlungstichtag mit rd. **129.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück
Gerichtsstraße 15 in 37574 Einbeck OT Greene

Grundbuch	Blatt	BVNr.
<i>Greene</i>	339	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Greene</i>	1	47/145 und 48/145

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 10.07.2025 mit rd.

129.000,- €

in Worten: einhundertneunundzwanzigtausend 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 15.07.2025

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)

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:

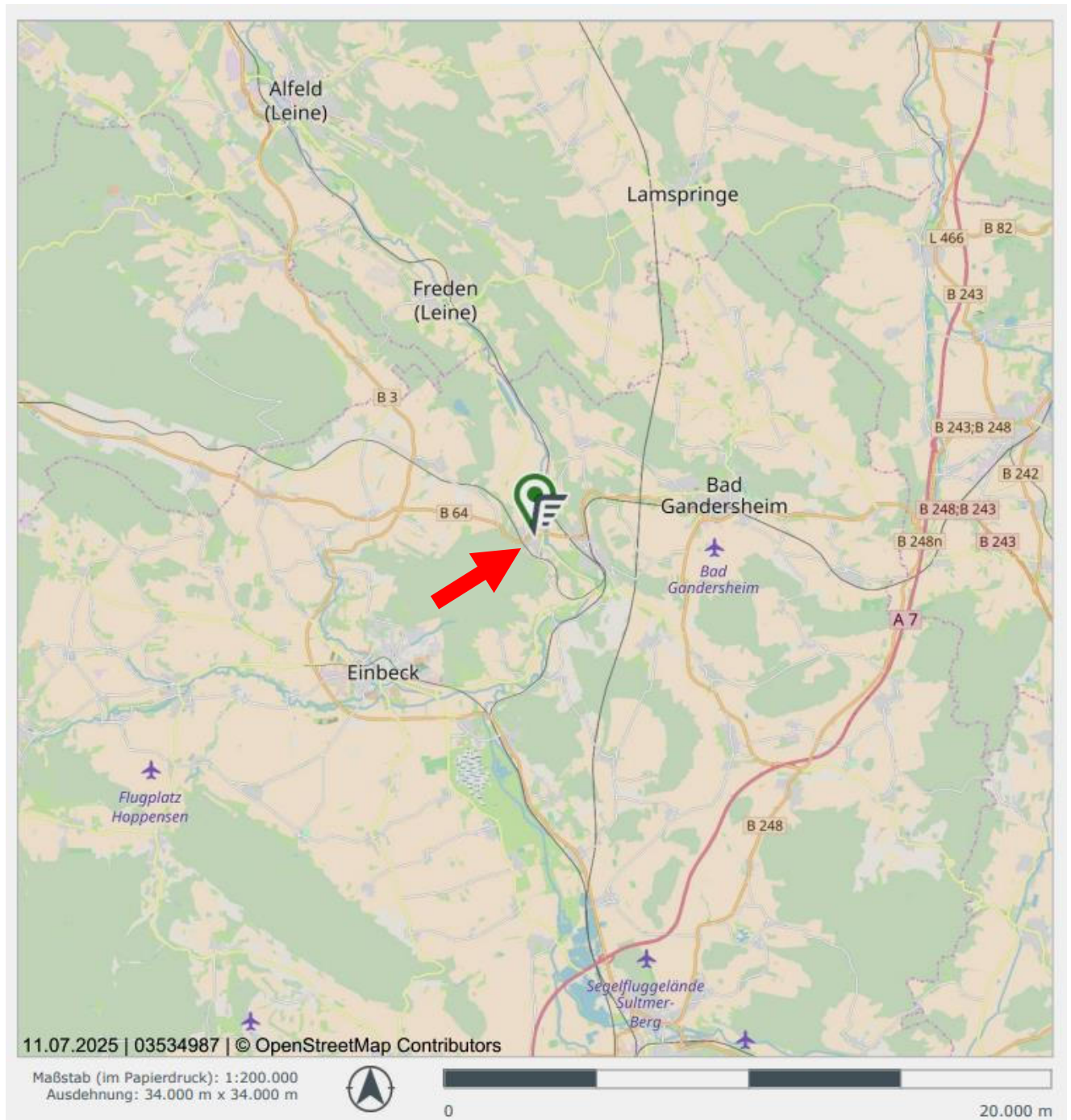
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

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**

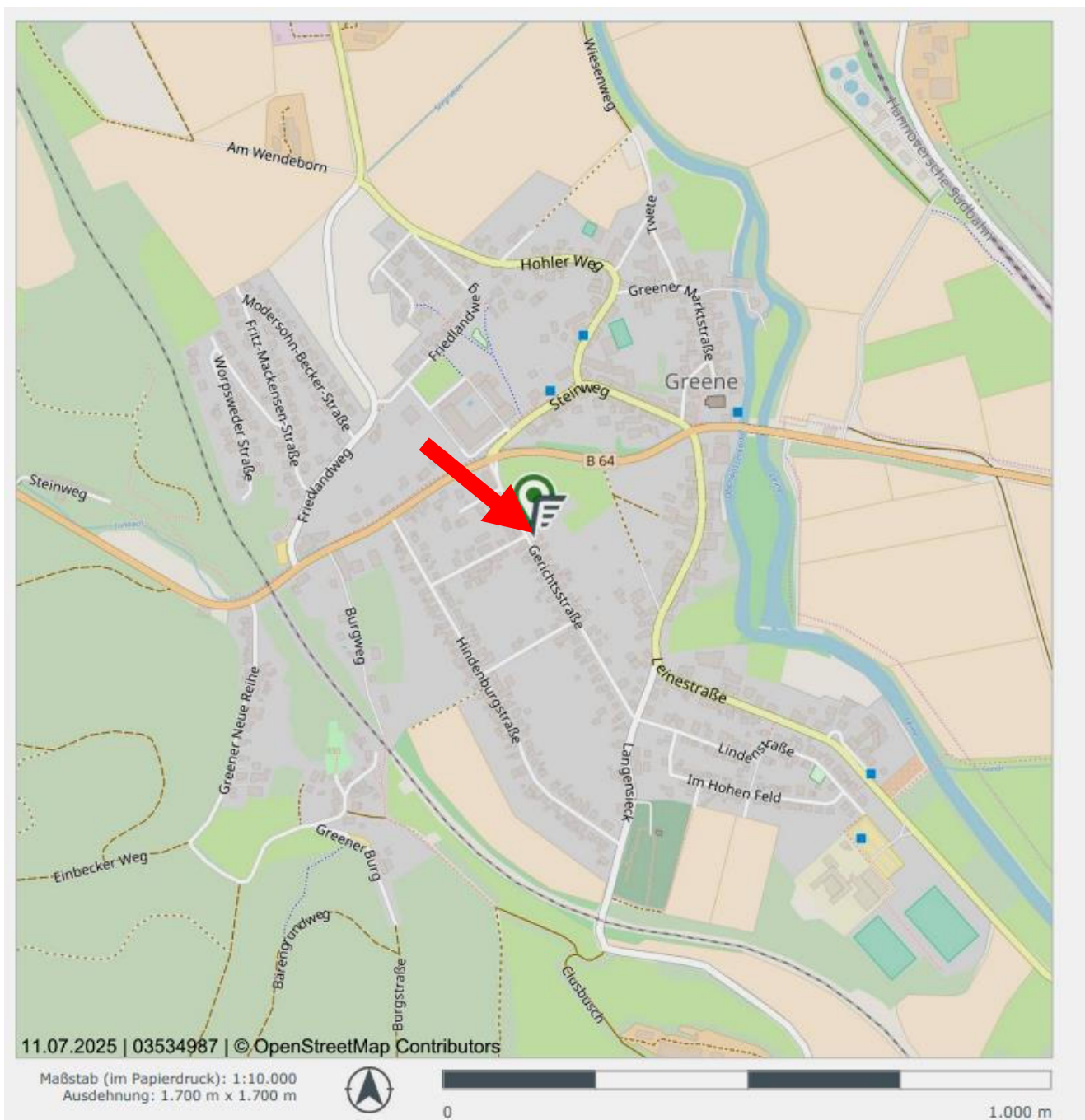
6. Verzeichnis der Anlagen

- 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



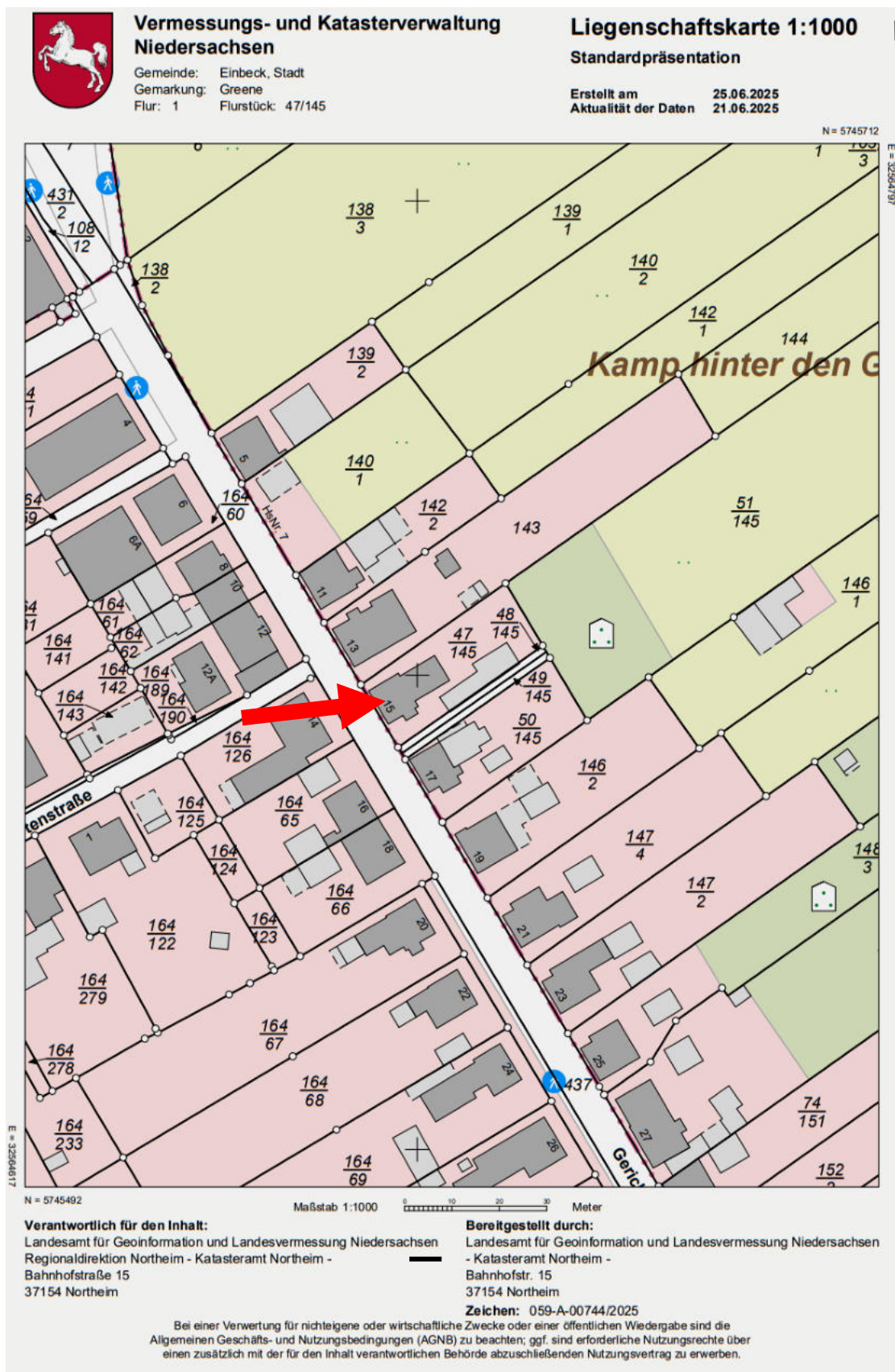
(lizensiert über www.geoport.de)

Anlage 1

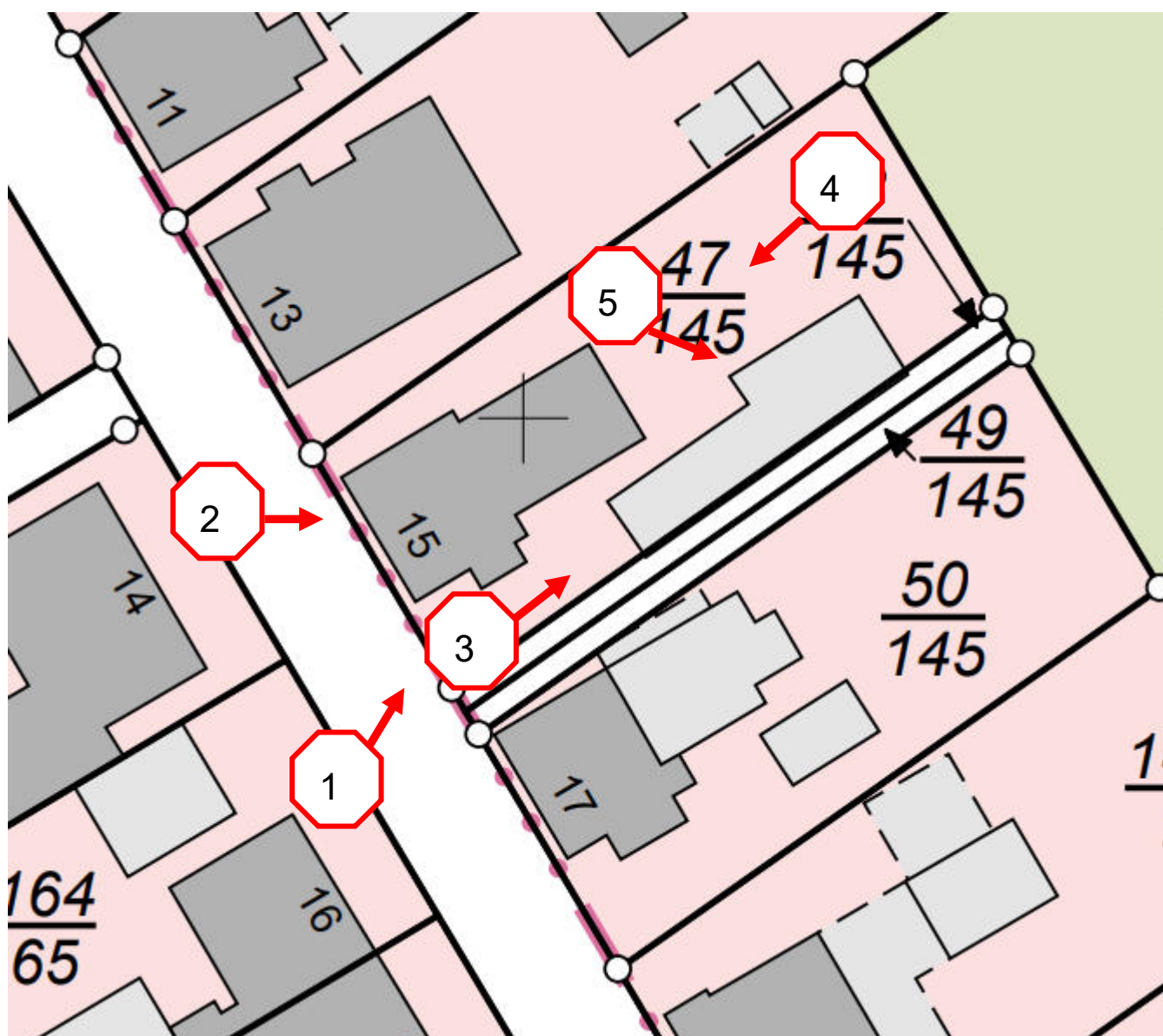


(lizenzier über www.geoport.de)

Anlage 2

**Anlage 3**

Gerichtsstraße 15
37574 Einbeck OT Greene



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 Dachgeschoss



Anlage 5.8: Bild 8 Badezimmer Erdgeschoss



Anlage 5.9: Bild 9 Übersicht typischer Wohnraum Dachgeschoss



Anlage 5.10: Bild 10 Überblick Wohnraum Erdgeschoss



Anlage 5.11: Bild 11 Flure und Hobbyraum im Kellergeschoss



Anlage 5.12: Bild 12 Ölzentralheizung (Brennwertkessel)



Anlage 5.13: Bild 13 Schäden Flachdachabdichtung Eingangsbereich



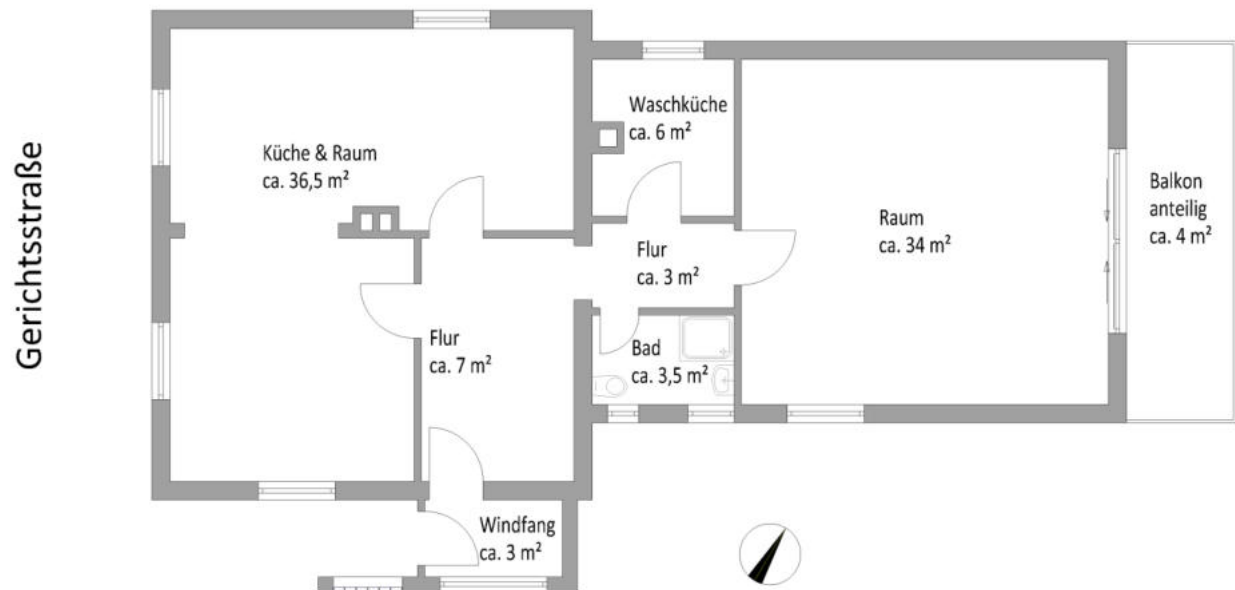
Anlage 5.14: Bild 14 Durchfeuchtung Dachbereich Nebengebäude



Anlage 5.15: Bild 15 Rissbildung im Nebengebäude

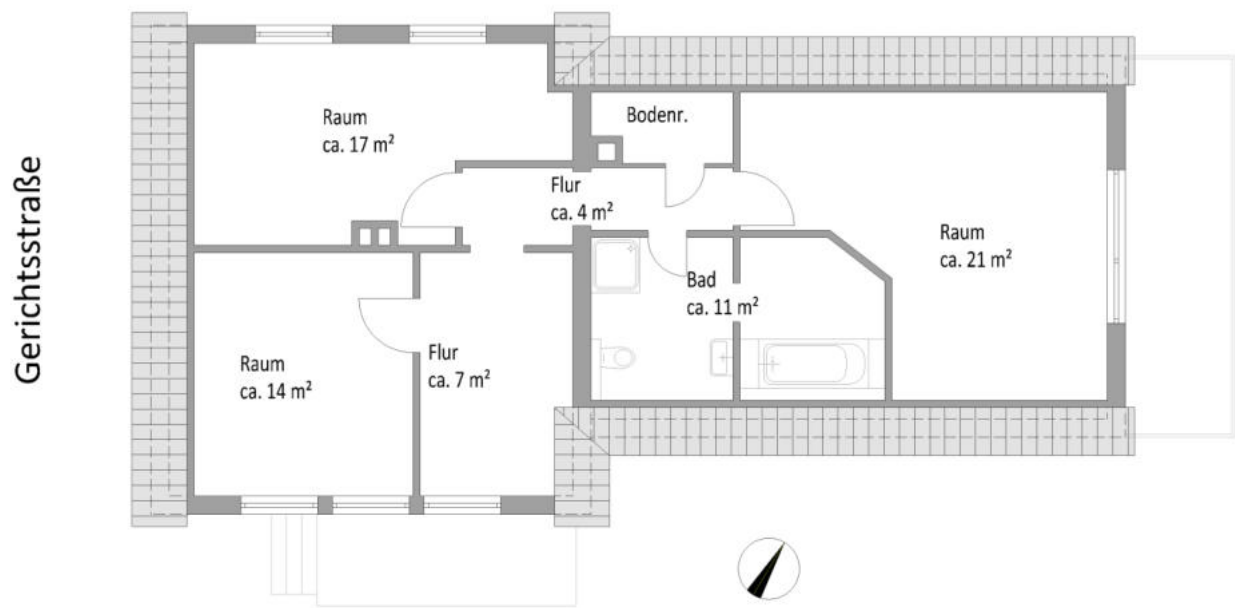


Anlage 5.16: Bild 16 Durchfeuchtung Dachbereich Nebengebäude



Erdgeschoss

Anlage 6.1: Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus



Dachgeschoss

Anlage 6.2: Grundriss Obergeschoss Wohnhaus