

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

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das
mit Nebengebäuden bebaute Grundstück
Großer Wannenkamp in 37586 Dassel OT Deetersen
(eingetragen im Grundbuch von Deetersen Blatt 270 BVNr. 5)

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit insgesamt 6 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	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
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	12
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.1	Grundstücksdaten	13
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
3.3	Bodenwertermittlung.....	16
3.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	16
3.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	16
3.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	17
3.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
3.4.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	17
3.4.3	Verkehrswert	18
4.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	19
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	20
5.	Verzeichnis der Anlagen	21

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit Nebengebäuden bebautes Grundstück
Objektadresse:	Wannenkamp 37586 Dassel OT Deitersen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Deitersen Blatt 270 BVNr. 5
Katasterangaben:	Gemeinde Stadt Dassel Gemarkung Deitersen Flur 2 Flurstück 575/101

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstattung:	Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 23.02.2026
Wertermittlungstichtag:	01.04.2026
Qualitätsstichtag:	01.04.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	01.04.2026
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 Deitersen (Quelle: geoport)
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1 : 1.000 vom 12.03.2026 (GLL Northeim)
- Auskunft über Richtwerte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025
- schriftliche Auskunft vom 12.03.2026 über das Baulastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- schriftliche Auskunft vom 19.03.2026 über das Altlastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- Grundbuchauszug vom 16.03.2026
- schriftliche Auskunft vom 11.03.2026 über Denkmalschutz durch den Landkreis Northeim
- internetbasierte Recherche bei der Stadtverwaltung Dassel über den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan von Deitersen
- Grundstücksmarktdaten 2025 und 2026 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 23.02.2026 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

Das Bewertungsgrundstück wird von HGB Landschaftspflege Dienstleistungen genutzt; Firmensitz der Firma ist Wannekamp 2 in 37586 Dassel OT Deitersen

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

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden

- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Das Bewertungsgrundstück ist überwiegend 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

Denkmalschutz besteht nicht.

- h) ob ein Energieausweis vorliegt

Das Bewertungsgrundstück ist überwiegend unbebaut, es liegt kein Energiepass vor.

- i) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Altlasten sind nicht bekannt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Northeim
Ort:	Deitersen (ca. 170 Einwohner), Ortsteil der Stadt Dassel (Kernstadt und Ortsteile mit ca. 10.500 Einwohnern)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Dassel (ca. 5 km entfernt) Einbeck (ca. 10 km entfernt) Göttingen (ca. 20 km entfernt), <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 80 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B3 Richtung Göttingen bzw. Hannover (ca. 9 km entfernt) B64 Richtung Seesen bzw. Holzminden (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A7 Anschlussstelle Northeim Nord (ca. 24 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Einbeck-Salzderhelden (ca. 16 km entfernt) Stadtoldendorf (ca. 14 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hannover (ca. 100 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das zu bewertendes Objekt liegt an einer Kreisstraße mit nicht unerheblichem Durchgangsverkehr. Soziale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sind in Deitersen nur sehr eingeschränkt vorhanden. Kindergarten besteht in Lüthorst, Grundschule, Oberschule sowie weiterführende Schulen bis einschließlich Gymnasium in Dassel und Einbeck; 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 und landwirtschaftliche Nutzungen in typisch dörflich gewachsener Struktur; überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweisen, sowohl offen als auch geschlossen; untergeordnet gewerblich genutzte Grundstücke

topografische Grundstückslage:

eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

an der Straße *Wannekamp*: ca. 18 m

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 575/101

Größe: 520 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform mit Anschluss an *Wannekamp* im Südwesten; Anschluss an unbebaute Grundstücke im Nordosten und Südosten und an mit Nebengebäuden bebautes Grundstück im Nordwesten

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Kreisstraße mit Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	ausgebaut, Asphaltdecke, einseitig 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 Deitersen Blatt 270
BVNr. 5 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1:

*„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft ist angeordnet worden (22 K 22/25).
Eingetragen am 02.02.2026.“*

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 12.03.2026 nicht.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Northeim vom 11.03.2026 nicht.
Altlasten:	Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Northeim vom 19.03.2026 im Altlastenkataster nicht aufgeführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemäß internetbasierter Auskunft der Stadt Dassel ist das Gebiet des Bewertungsobjektes im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 Wannekamp. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen für die Art der Nutzung, Bauweise, Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl sowie örtliche Bauvorschriften für Dachform, Dachneigung und Dachfarben. Weiterhin bestehen Baugrenzen,

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei der Kreisverwaltung Northeim liegen keine Bauakten vor.

Das Grundstück ist bis auf untergeordnete Nebengebäude unbebaut. Bauordnungsrechtlich sind keine Vorgänge, Genehmigungsanträge, etc. bekannt. Grundsätzlich handelt es sich um Bauland innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei angenommen. 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 Dassel, dem Landkreis Northeim, den Wasser-, Energiever- und entsorgern, beim Amtsgericht Einbeck und an anderen relevanten Stellen verbindliche Auskünfte einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Bebauung

Das Grundstück ist bis auf untergeordnete Nebengebäude unbebaut und wird als Abstellfläche, Rasenfläche und Garten genutzt. Es bestehen untergeordnete Einfriedungen und Bewuchs.

Es besteht keine Abgrenzung / Einfriedung zum angrenzenden Flurstück 574/101.

Nebengebäude:

Container / Unterstand:	Container in Stahlblechbauweise 20 m ² Grundfläche nicht beheizt, kein Strom- und kein Wasseranschluss angrenzend Unterstand 40 m ² in Holzbauweise, Eindeckung aus asbestfaserhaltigen Wellplatten Eindeckung undicht
Freisitz:	Freisitz in Holzbauweise 20 m ² Grundfläche nicht beheizt, kein Strom- und kein Wasseranschluss

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit untergeordneten Nebengebäuden bebaute Grundstück Wannenkamp in 37586 Dassel OT Deitersen Flur 2 Flurstück 575/101 zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	BVNr.	
<i>Deitersen</i>	<i>270</i>	<i>5</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
<i>Deitersen</i>	<i>2</i>	<i>575/101</i>	<i>520 m²</i>

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.

Für die untergeordnete Bebauung wird ein Zuschlag in Höhe des Zeitwertes angesetzt.

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **23,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Dorfgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.04.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Dorfgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	520 m ²

3.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert	=	23,00 €/m ²
Anpassung an Grundstücksgröße mit Faktor 1,03/0,98	=	24,17 €/m ²
Fläche	×	520 m ²
Beitrags- und -abgabenfreier Bodenwert	=	12.568,- €

Der **vorläufige beitrags- und abgabenfreie Bodenwert** für das Grundstück Wannenkamp Flurstück 575/101 beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 insgesamt 12.568,- €.

Für die Bebauung wird ein Wert zum Zeitwert in Höhe von 80 m² a´ 385,- €/m² abzüglich 80% Veralterung, in Summe somit 6.160,- € angesetzt.

Der **Wert für das mit den Nebengebäuden bebaute Grundstück** Wannenkamp Flurstück 575/101 beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 insgesamt 18.728,- €, **rund 19.000,- €**.

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 zuzüglich untergeordneter Bebauung abgeleitet.

3.4.3 Verkehrswert

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

Der **Bodenwert einschließlich der untergeordneter Nebengebäude** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag mit rd. **19.000,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit Nebengebäuden bebaute Grundstück Wannekamp 37586 Dassel OT Deitersen

Grundbuch	Blatt	BVNr.
<i>Deitersen</i>	<i>270</i>	<i>5</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Deitersen</i>	<i>2</i>	<i>575/101</i>

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 mit rd.

19.000,- €

in Worten: neunzehntausend 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 08.04.2026

Dipl.-Ing. (FH) Mathias Cortnum

Geprüfter 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:

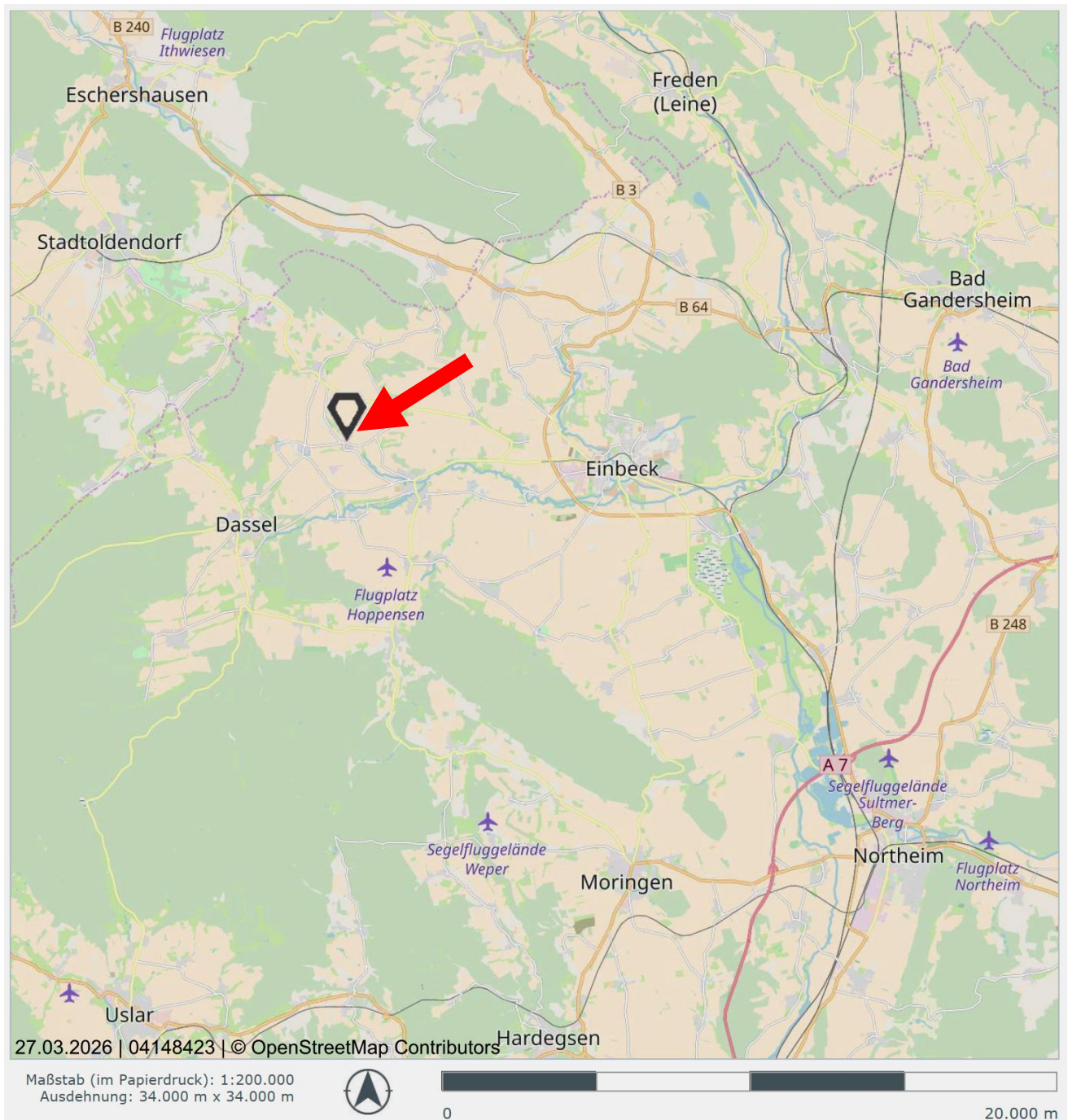
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen**, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar**, Sinzig 2022
- [3] **Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**

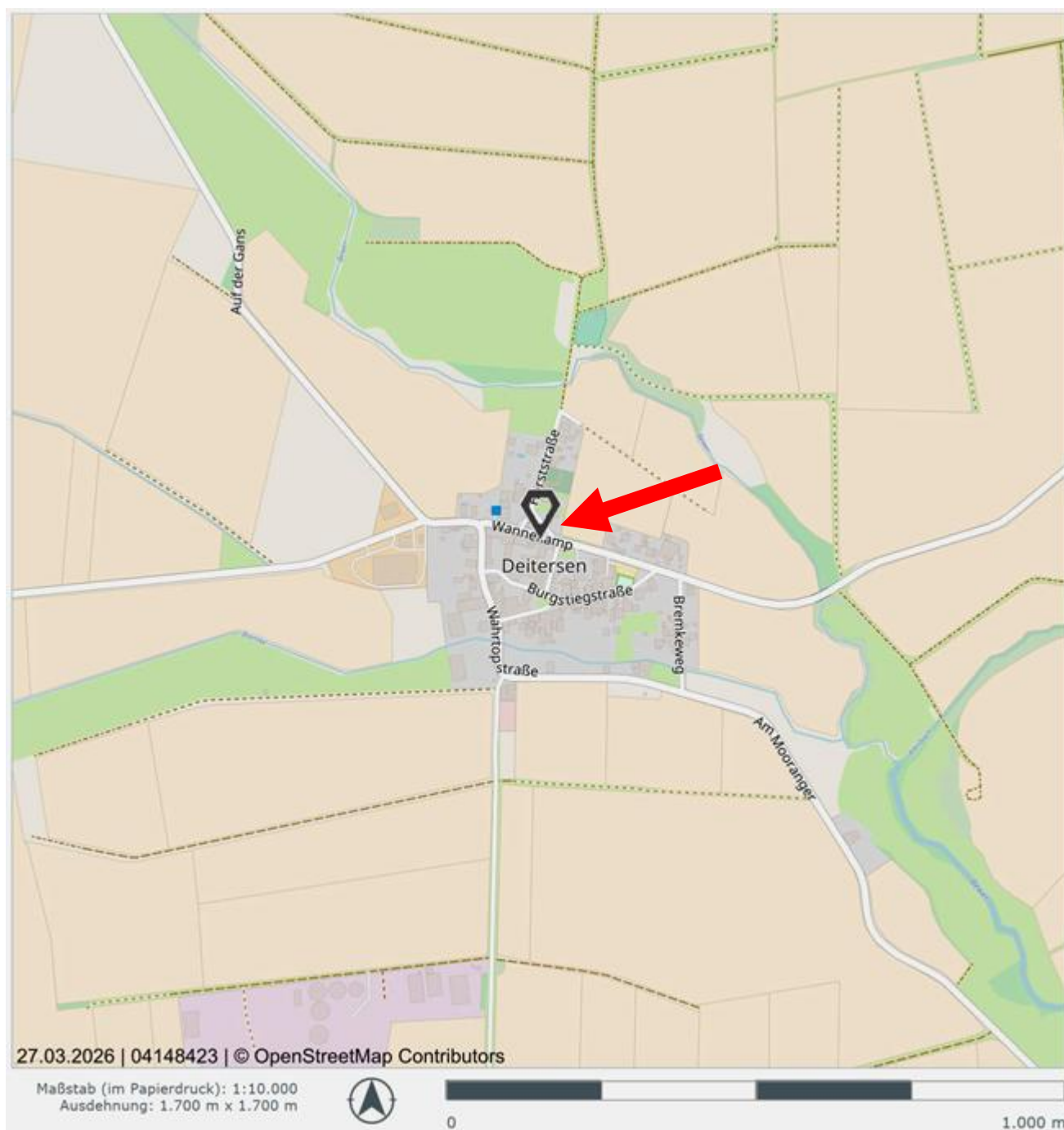
5. Verzeichnis der Anlagen

- 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: 4 Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4



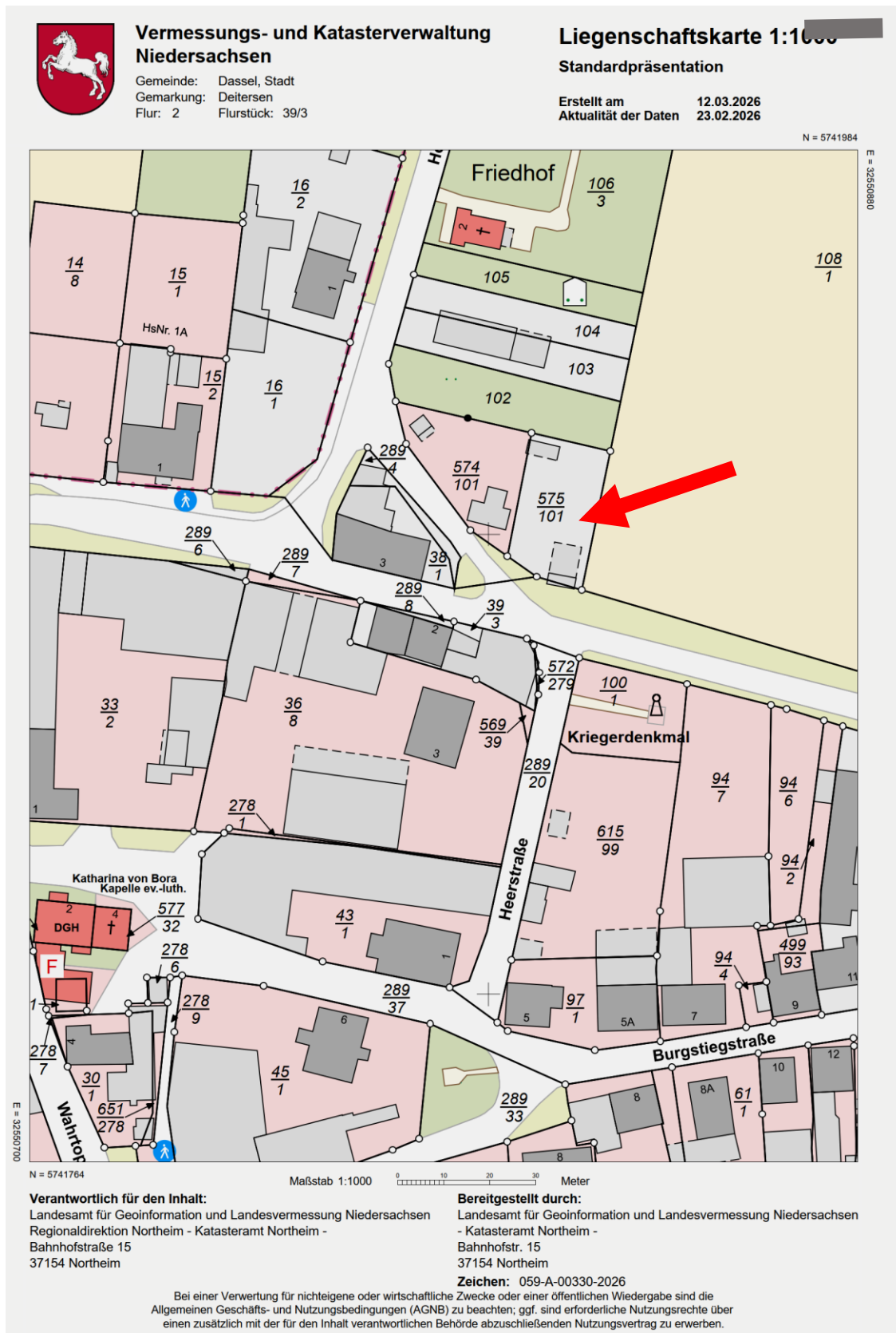
(lizensiert über www.geoport.de)

Anlage 1



(lizensiert über www.geoport.de)

Anlage 2

**Anlage 3**

Mit Nebengebäuden bebautes Grundstück 575/101

Wannenkamp 37586 Dassel-Deitersen





Anlage 5.1: Bild 1 Ansicht Container mit Unterstand



Anlage 5.2: Bild 2 Undichte Dacheindeckung des Unterstands



Anlage 5.3: Bild 3 Freisitz



Anlage 5.4: Bild 4 Straßenseitige Einfriedung und Tor mit Bauzaunelementen