

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 Werkstatt bebaute Grundstück
Wannenkamp 2 in 37586 Dassel OT Deitersen
(eingetragen im Grundbuch von Deitersen Blatt 270 BVNr. 2)

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in der
Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichts
Einbeck
Geschäftsnummer NZS **22 K 22/25**

Auftraggeber

Amtsgericht Einbeck
Postfach 1615
37557 Einbeck

Eigentümer

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

und

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

zu je 1/2

Wertermittlungstichtag
und Qualitätstichtag

01.04.2026

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
2.1	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	Werkstatt	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	Nebengebäude Schuppen	22
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	22
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	22
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	23
3.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.5	Außenanlagen	23
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	24
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
4.3	Bodenwertermittlung.....	27
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	27
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	27

4.4 Sachwertermittlung	28
4.5 Vergleichswertermittlung	30
4.5.1 Vergleichswertberechnung	30
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	31
4.6.3 Verkehrswert	32
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	33
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	34
6. Verzeichnis der Anlagen	35

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Wohnhaus und Werkstatt bebautes Grundstück
Objektadresse:	Wannekamp 2 37586 Dassel OT Deitersen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Deitersen Blatt 270 BVNr. 2
Katasterangaben:	Gemeinde Stadt Dassel Gemarkung Deitersen Flur 2 Flurstück 39/3

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

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

Maschinen und Betriebseinrichtungen sind vorhanden; augenscheinlich ist diesen Maschinen aufgrund von Alter und Abnutzung kein wesentlicher Wert zuzuschreiben

- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Hausschwamm erkannt, aufgrund der Bauweise und des Unterhaltungszustandes der Gebäude mit Durchfeuchtung im Wandfußbereich und Dachbereich ist das Risiko auf Hausschwamm nicht auszuschließen

- 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 bewertende Objekt liegt an einer Kreisstraße mit nicht unerheblichem Durchgangsverkehr. Soziale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sind in Deetersen 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. 37 m

an der Straße *Heerstraße*: ca. 16 m

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 39/3

Größe: 434 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform mit Anschluss an *Wannekamp* im Nordosten, *Heerstraße* im Osten; Anschluss an bebaute Grundstücke im Südwesten und Nordwesten

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Kreisstraße mit Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	ausgebaut, Asphaltdecke, einseitig Gehweg aus Betonpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Nahwärmeanschluss
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. 2 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 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 „<i>Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</i>“ einzuschätzen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei der Kreisverwaltung Northeim liegen keine Bauakten vor.

Bauordnungsrechtlich sind keine Vorgänge, Genehmigungsanträge, etc. bekannt.

Die Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Grundstückes Wannekamp 2 in 37586 Dassel OT Deitersen 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 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

Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohnhaus und Werkstatt bebaut und ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewohnt und genutzt. Die Werkstatt wird gewerblich genutzt durch *HGB Landschaftspflege Dienstleistungen*.

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:	nichtunterkellertes Wohnhaus in kombinierter Massiv- und Fachwerkbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, augenscheinlich vor 1920
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Wandflächen Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, teilweise Sichtmauerwerk; dunkle Dachsteine, weiße Kunststoff- und Holzfenster

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Dachgeschoss
nicht zu Wohnfläche ausgebaut

Obergeschoss
ca. 126,5 m² Wohnfläche
sechs Wohnräume (ca. 10,5 m², ca. 22,5 m², ca. 7 m², ca. 11 m², ca. 9,5 m², ca. 17,5 m²),
Küche (ca. 14 m²), Flure (ca. 19 m² und ca. 3 m²), Badezimmer (ca. 4,5 m²), Dachterrasse (anteilig mit 8 m² in Wohnfläche enthalten)

Erdgeschoss
ca. 95 m² Wohnfläche
drei Wohnräume (ca. 21 m², ca. 12 m², 28,5 m²), Flure (ca. 14 m² und ca. 15,5 m²), Badezimmer (ca. 4 m²)

weiterhin Waschküche und 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; innen verputzt
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk, teilweise leichte Trennwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG und OG
Treppen:	Holztreppe ins Obergeschoss und ins Dachgeschoss
Eingangsbereich:	überdachter Freisitz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Pfettendach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> dunkle Dachsteine, keine Dämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Anschluss an öffentlichen Kanal
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Anschluss an Nahwärmenetz von der örtlichen Biogasanlage
Warmwasserversorgung	über Nahwärmeanschluss

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Wohnräume Teppichboden, Laminat, Klickvinyl Küche Fliesen Bad Fliesen im EG, OG ohne Belag Flur OG Teppichboden, EG Fliesen und Klickvinyl
Wandbekleidungen:	Wohnräume überwiegend Mustertapete im Obergeschoss teilweise keine Wandbekleidungen Badezimmer Fliesen teilhoch Küche Tapete mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Raufaser mit Anstrich, Anstrich, teilweise sichtbare Balken
Fenster:	Kunststofffenster und Holzfenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine im Treppenbereich
Türen:	Zimmertüren als Holz- und Röhrenspantüren, teilweise mit Lichtausschnitt
Sanitäre Installation:	Badezimmer OG mit Badewanne, Waschbecken und Toilette Badezimmer EG mit Dusche, Waschbecken und Toilette
Grundrissgestaltung:	grundsätzlich nicht praktisch und nicht zeitgemäß; unpraktikable Aufteilung einer übergroßen Wohnung ohne Badezimmer im Obergeschoss und ohne Küchenanschlüssen im Erdgeschoss; steile Treppe; Türhöhen im Obergeschoss teilweise nur 1,80 m

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

Dachterrasse

Bauschäden und Baumängel:

- aufsteigende Feuchtigkeit im Erdgeschoss
- Putzschäden an der Fassade
- teilweise abgängige Fachwerkkonstruktion
- Badezimmer im Obergeschoss abgängig und nicht nutzbar
- Wasseraustritt im Badezimmer Deckenbereich aufgrund Leitungswasserschaden
- Räume im Obergeschoss teilweise im Rohbauzustand
- freiliegende Elektroinstallation
- Fenster teilweise undicht
- schlechte energetische Qualität
- teilweise verschlissene Bodenbeläge und Wandbekleidungen
- Balkonabdichtung undicht

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) 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 nicht.

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 Werkstatt

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Werkstatt in kombinierter Massiv- und Fachwerkbauweise
Baujahr:	Ursprung augenscheinlich vor 1950
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Außenwände Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, teilweise Behang, teilweise Sichtmauerwerk, Dachfläche mit roten Ziegeln, Sektionaltore

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss

ca. 145,5 m² Nutzfläche

Werkstatt (ca. 107,5 m² und 31 m²), WC mit Vorraum (ca. 3,5 m² und 3,5 m²)

Dachgeschoss

nicht nutzbar aufgrund durchnässter Deckenkonstruktion

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

Konstruktionsart:	überwiegend Fachwerkbauweise, teilweise ersetzt in Massivbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Fachwerk, teilweise Massivbauweise
Innenwände:	Massivbauweise
Geschossdecken:	Decke über Werkstatt Holzbalkendecke
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Sparrendach <u>Dachform:</u> unregelmäßiges Satteldach, Anbau Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> rote Dachziegel

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	einfache Ausstattung
Abwasserinstallationen:	Schmutz- und Regenwasser-Anschluss an öffentlichen Kanal
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Wärmeluftheizung, Heizkörper

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Große Werkstatt: Estrich, Beton sonstige Räume mit Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich, Vertäfelung Waschraum und WC raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Gipskartonunterdecke Waschraum und WC mit Paneeldecke
Tore und Türen:	Sektionaltor Holztüren, Kunststofftüren
Fenster:	Kunststofffenster, Holzfenster, Glasbausteine
Grundrissgestaltung:	grundsätzlich zweckmäßig

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine ersichtlichen
Bauschäden und Baumängel:	- aufsteigende Feuchtigkeit im Erdgeschoss - Putzschäden an der Fassade - teilweise abgängige Fachwerkkonstruktion - Badezimmer im Obergeschoss abgängig und nicht nutzbar - Wasseraustritt im Badezimmer Deckenbereich aufgrund Leitungswasserschaden - Räume im Obergeschoss teilweise im Rohbauzustand - freiliegende Elektroinstallation - Fenster teilweise undicht - schlechte energetische Qualität - teilweise verschlissene Bodenbeläge und Wandbekleidungen - Balkonabdichtung undicht

Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Diese Auflistung beinhaltet nur die offensichtlichen bei der Ortsbesichtigung festgestellten Schäden und Mängel, wie sie ohne weitergehende Bauteilerstörung augenscheinlich erkannt und festgestellt werden konnten. Eine Ausweitung der festgestellten Schäden und Mängel ist zu erwarten. Insbesondere durch das Untersuchungsniveau der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilerstörung 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 Schuppen

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Schuppen in kombinierter Massiv- und Holzbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, augenscheinlich vor 1950
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Außenwände Mauerwerk nicht verputzt, Holztore

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss
ca. 26 m² Nutzfläche
Stall mit Stallgang und Milchkammer

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

Konstruktionsart:	Kombinierte Holz- und Massivbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Massivbauweise
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Balkenlage <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Abdichtung

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Betonpflaster
Wandbekleidungen:	Teilbereiche mit Anstrich
Tore und Türen:	Holztor
Grundrissgestaltung:	eingeschränkt zweckmäßig für untergeordnete Abstellgüter

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 Bauteilerstörung augenscheinlich erkannt und festgestellt werden konnten. Eine Ausweitung der festgestellten Schäden und Mängel ist zu erwarten. Insbesondere durch das Untersuchungsniveau der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilerstörung 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

Ent- und Versorgungsanschlüsse bis an den öffentlichen Kanal, keine unbebaute Flächen, keine Einfriedungen

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Werkstatt bebaute Grundstück Wannekamp 2 in 37586 Dassel OT Deitersen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	BVNr.	
<i>Deitersen</i>	<i>270</i>	<i>2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
<i>Deitersen</i>	<i>2</i>	<i>39/3</i>	<i>434 m²</i>

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 **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	=	434 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert	=	23,00 €/m ²
Anpassung an Grundstücksgröße mit Faktor 1,04/0,98	=	24,41 €/m ²
Fläche	×	434 m ²
Beitrags- und -abgabenfreier Bodenwert	=	10.594,- €

Der **vorläufige beitrags- und abgabenfreie Bodenwert** für das Grundstück Wannekamp 2 Flurstück 39/3 beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 insgesamt 10.594,- €.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

	Wohnhaus		Werkstatt		Schuppen	
Berechnungsbasis						
• Bruttogrundfläche	585 m²		160 m²		28 m²	
Baupreisindex	1,9054		1,9054		1,9054	
• Stand IV/2025						
Normalherstellkosten (mit BNK)						
• NHK im Basisjahr 2010	620,00 €/m²		580,00 €/m²		245,00 €/m²	
	○ ImmoWertV Anlage 4 Typ 1.32		○ ImmoWertV Anlage 4 Typ 15.1		○ ImmoWertV Anlage 4 Typ 14.1	
	○ Standardstufe 1		○ Standardstufe 3 abzgl. 40 %		○ Standardstufe 3	
• NHK am Stichtag	1181,38 €/m²		1105,16 €/m²		466,83 €/m²	
Herstellungswert						
• Normgebäude	691.105 €		176.825 €		13.071 €	
Zu- / Abschläge						
Gebäudeherstellungswert	691.105 €		176.825 €		13.071 €	
Alterswertminderung	linear		linear		linear	
• Nutzungsdauer	80 Jahre		80 Jahre		50 Jahre	
• Modernisierungsgrad: überwiegend unmodernisiert						
• Baujahr	vor 1920		vor 1950		vor 1950	
• Gebäudealter	> 80 Jahre		> 80 Jahre		> 50 Jahre	
• modifizierte Restnutzungsdauer	12 Jahre		12 Jahre		8 Jahre	
• Veralterung prozentual	85%		85%		85%	
• Veralterung Betrag	587.440 €		150.302 €		11.111 €	
Zeitwert						
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	103.666 €		26.524 €		1.961 €	
• besondere Bauteile						
Gebäudewert (inklusive BNK)	103.666 €		26.524 €		1.961 €	

Wohngebäude		103.666,- €
Werkstatt		26.524,- €
Schuppen		1.961,- €
Gebäudewerte insgesamt	=	132.151,- €
Wert der Außenanlagen zum Zeitwert	+	4.000,- €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	136.151,- €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	=	10.594,- €
Vorläufiger Sachwert	=	146.745,- €
Marktanpassungsfaktor (Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise)	×	0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	102.721,- €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände für Mängelbeseitigung, etc. die noch nicht in den Ansätzen für Veralterung berücksichtigt sind:		
• Abschlag für Durchfeuchtung im Wandfußbereich und sonstiger nicht detailliert zu ermittelnden Sofortmaßnahmen 10 % auf den vorläufig ermittelten marktangepassten Sachwert	-	10.272,- €
• Instandsetzung Wasserinstallation / Leitungswasserschaden	-	4.000,- €
• Sofortmaßnahmen Instandsetzung Dach und Fachwerksanierung Ansatz hier: 240 h x 70,- €/h zzgl. Material	-	21.500,- €
• Instandsetzung Unterdecken in der Werkstatt einschließlich Dämmung, Unterkonstruktion und Dampfbremse Ansatz hier: 70 m² x 105,- €/m²	-	10.400,- €
Sachwert	=	56.549,- €
gerundet		57.000,- €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertberechnung

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

Wohnfläche:	229,5 m ²
Beschreibung:	Lage Nom 06
Vergleichswert:	630,- € 10% Abschlag aufgrund fehlender Unterkellerung
Korrekturwert für Bodenrichtwerte:	0,98
Korrekturwert für Wohnfläche:	0,93
Korrekturwert für Restnutzungsdauer:	0,67

Vorläufiger Vergleichswert = 229,5 m ² x 630,- € x 0,98 x 0,93 x 0,67	=	88.289,- €
--	---	-------------------

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

- | | | |
|--|---|-------------------|
| • Abschlag für Durchfeuchtung im Wandfußbereich und sonstiger nicht detailliert zu ermittelnden Sofortmaßnahmen
10 % auf den vorläufig ermittelten marktangepassten Sachwert | - | 8.229,- € |
| • Instandsetzung Wasserinstallation / Leitungswasserschaden | - | 4.000,- € |
| • Sofortmaßnahmen Instandsetzung Dach und Fachwerksanierung
Ansatz hier: 240 h x 70,- €/h zzgl. Material | - | 21.500,- € |
| • Instandsetzung Unterdecken in der Werkstatt einschließlich Dämmung,
Unterkonstruktion und Dampfbremse
Ansatz hier: 70 m ² x 105,- €/m ² | - | 10.400,- € |
| • zuzüglich Werkstattgebäude zum marktangepassten Vergleichswert, die im Vergleichswert des Gutachterausschusses nicht beinhaltet ist
abzüglich Garage, die im Vergleichswert enthalten ist | + | 15.000,- € |

Vergleichswert	=	59.160,- €
-----------------------	---	-------------------

rd.	<u>59.000,- €</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. **57.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Werkstatt bebaute Grundstück *Wannekamp 2 in 37586 Dassel OT Deitersen*

Grundbuch	Blatt	BVNr.
<i>Deitersen</i>	<i>270</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Deitersen</i>	<i>2</i>	<i>39/3</i>

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 01.04.2026 mit rd.

57.000,- €

in Worten: siebenundfünfzigtausend 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

Gepprüfter 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:

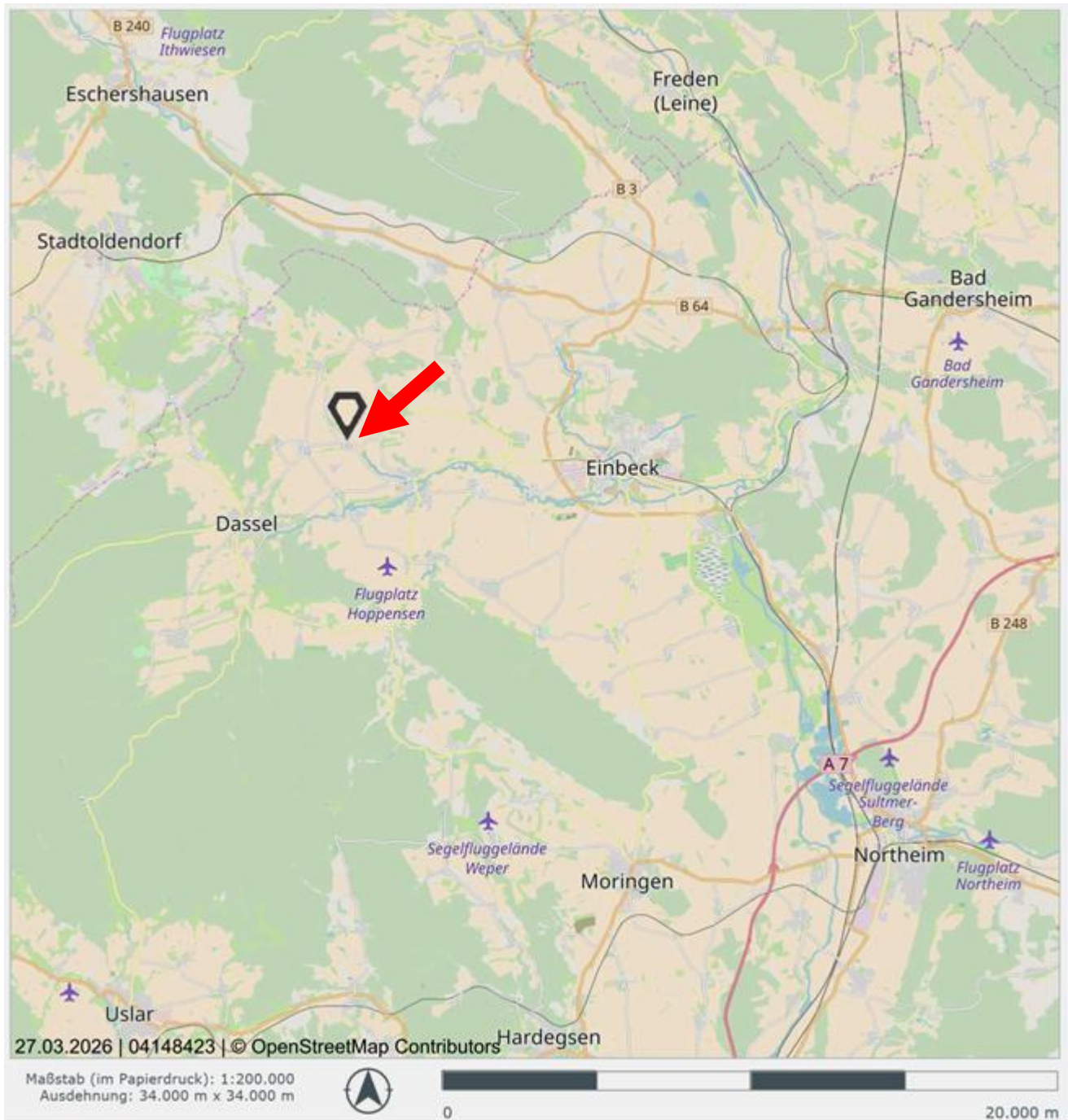
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

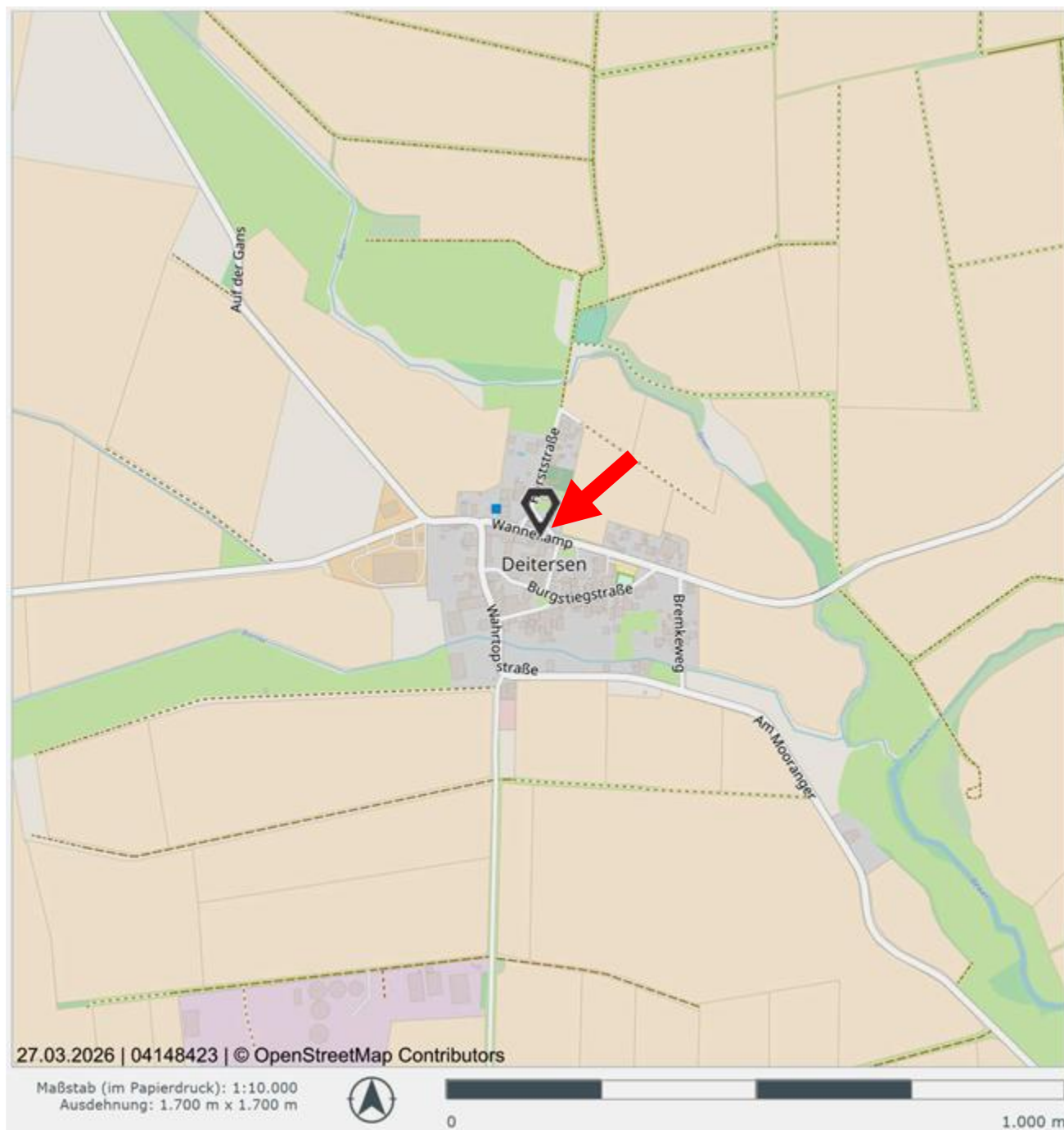
6. Verzeichnis der Anlagen

- 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

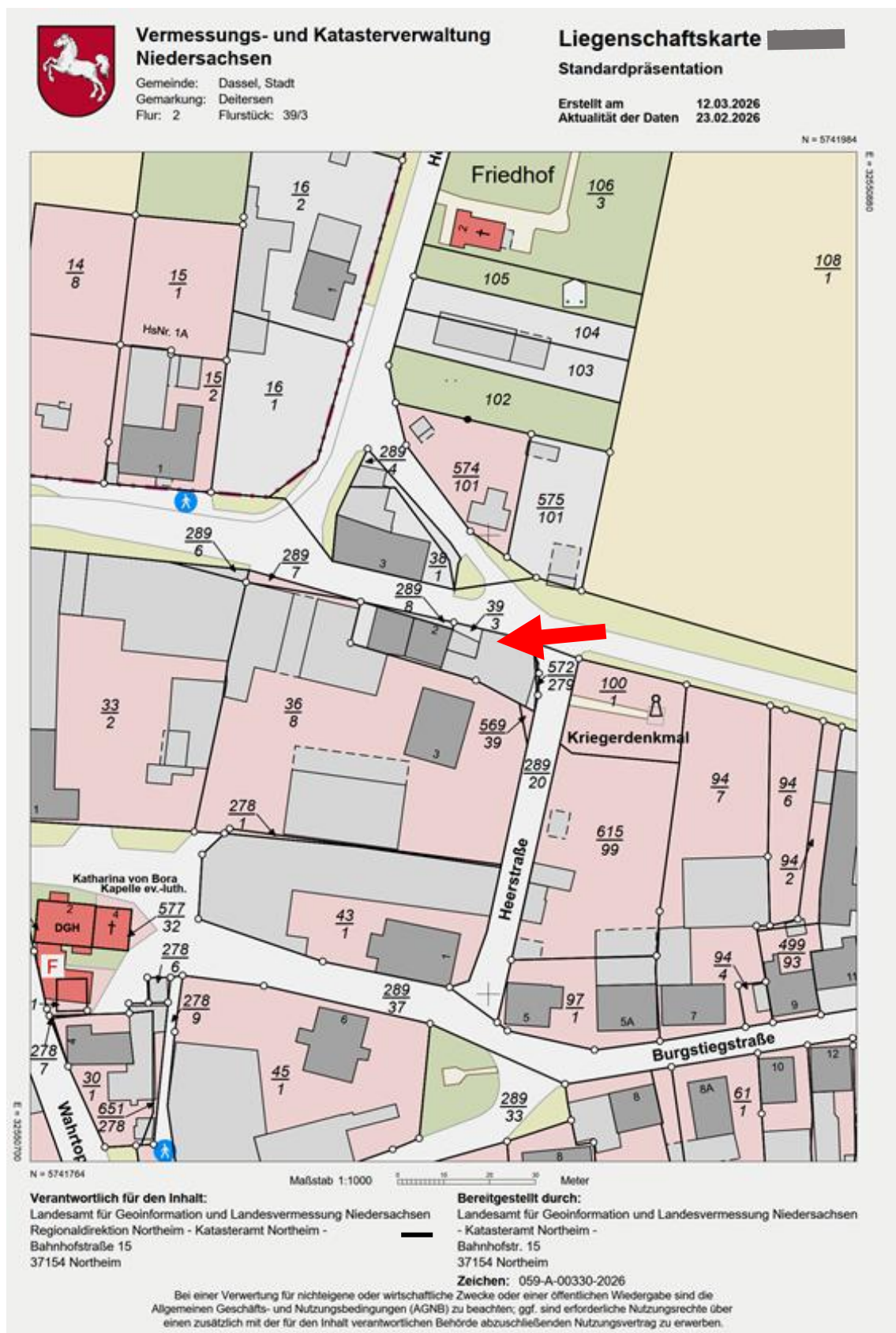


(lizensiert über www.geoport.de)

Anlage 2

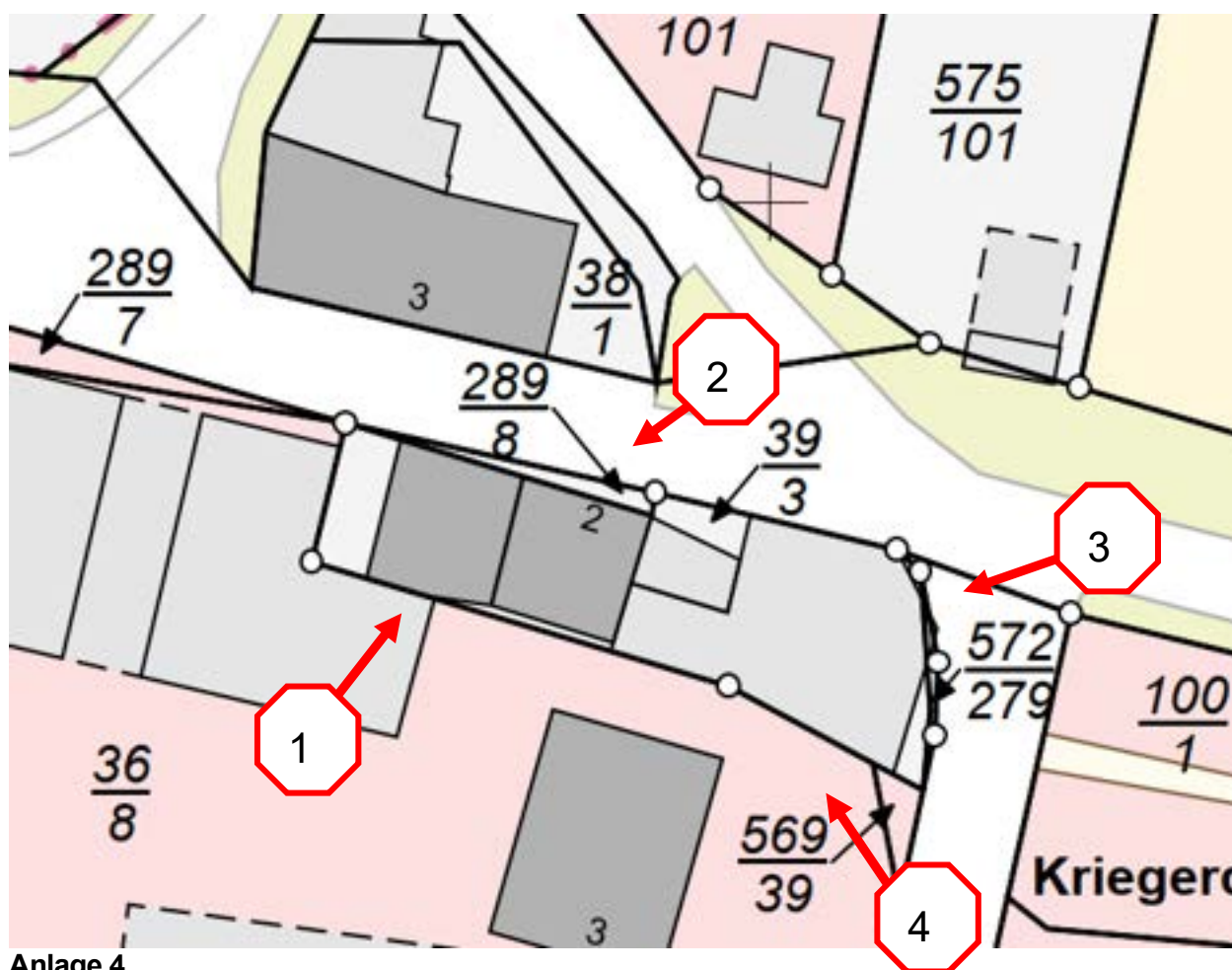
Gemischt genutztes Grundstück

Wannekamp 2 37586 Dassel OT Deitersen

**Anlage 3**

Gemischt genutztes Grundstück

Wannekamp 2 37586 Dassel OT Deitersen



Anlage 4



Anlage 5.1: Bild 1 Ansicht von Südwesten



Anlage 5.2: Bild 2 Ansicht von Nordosten



Anlage 5.3: Bild 3 Ansicht von Nordosten



Anlage 5.4: Bild 4 Ansicht von Südosten



Anlage 5.5: Bild 5 Badezimmer Obergeschoss



Anlage 5.6: Bild 6 Badezimmer Erdgeschoss



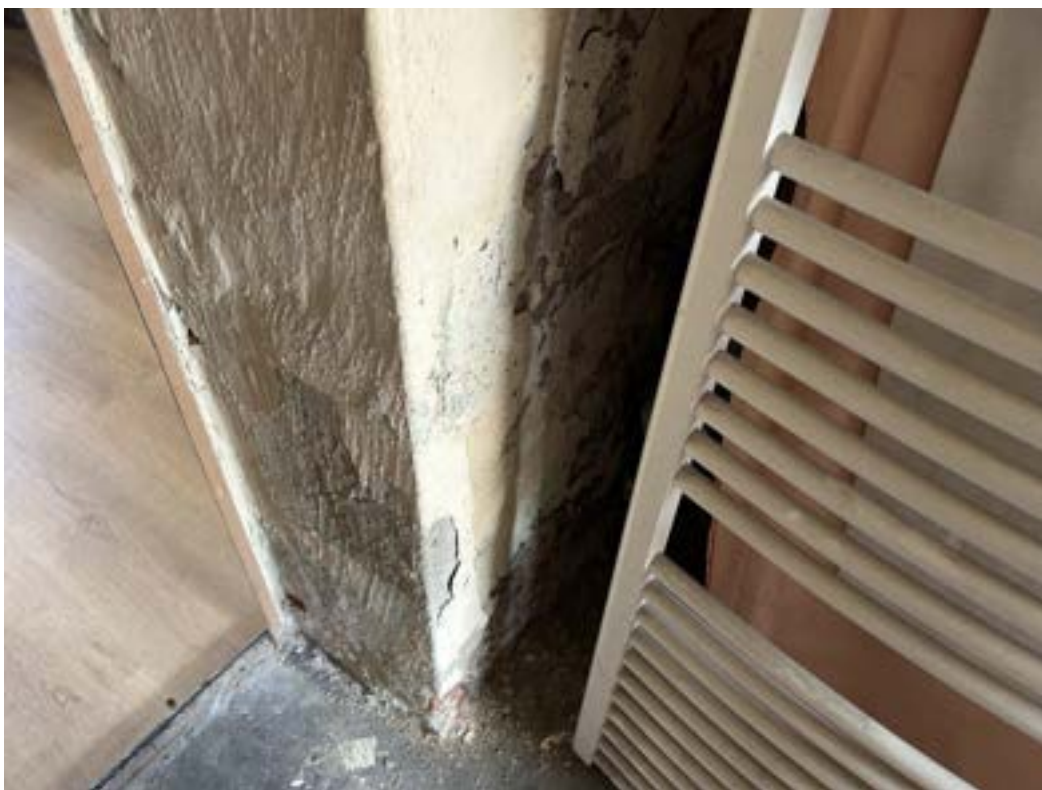
Anlage 5.7: Bild 7 Flur im Obergeschoss, teils fertig



Anlage 5.8: Bild 8 Badezimmer Obergeschoss stark abgängig



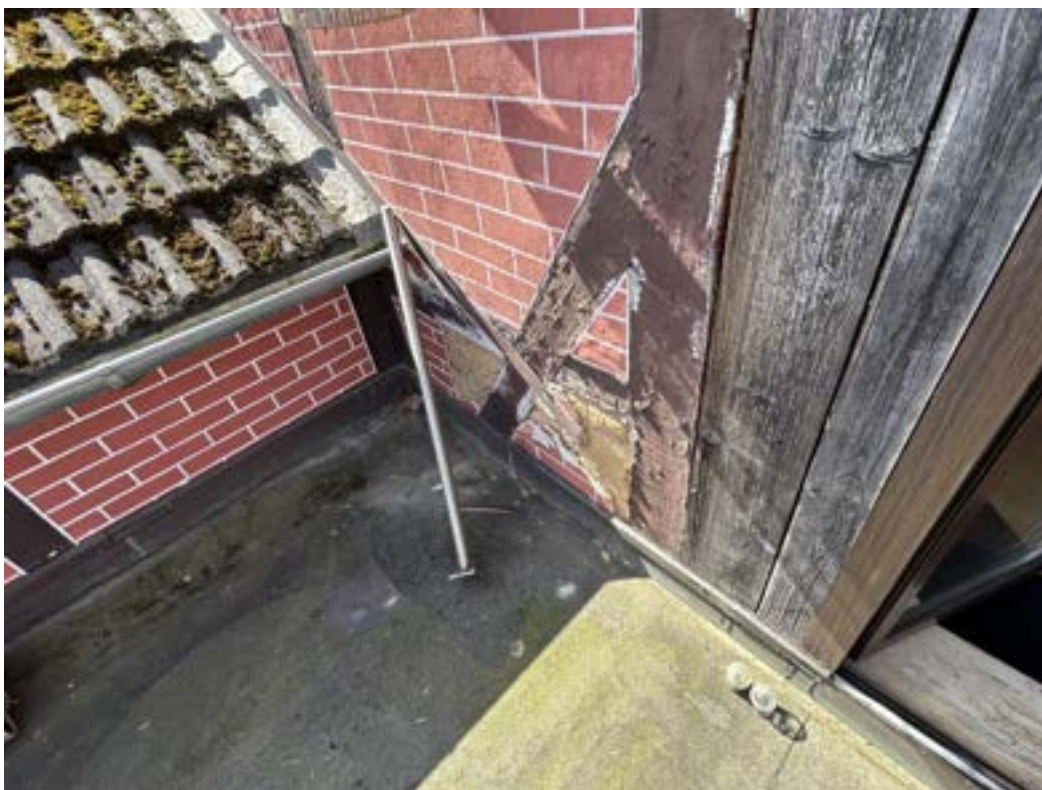
Anlage 5.9: Bild 9 Aufsteigende Feuchtigkeit im Erdgeschoss



Anlage 5.10: Bild 10 Aufsteigende Feuchtigkeit im Erdgeschoss



Anlage 5.11: Bild 11 Durchfeuchtung Deckenbereich Waschküche



Anlage 5.12: Bild 12 Schäden am Fachwerk und Gefachen



Anlage 5.13: Bild 13 Schäden am Fachwerk und Gefachen



Anlage 5.14: Bild 14 Innenansicht Werkstatt



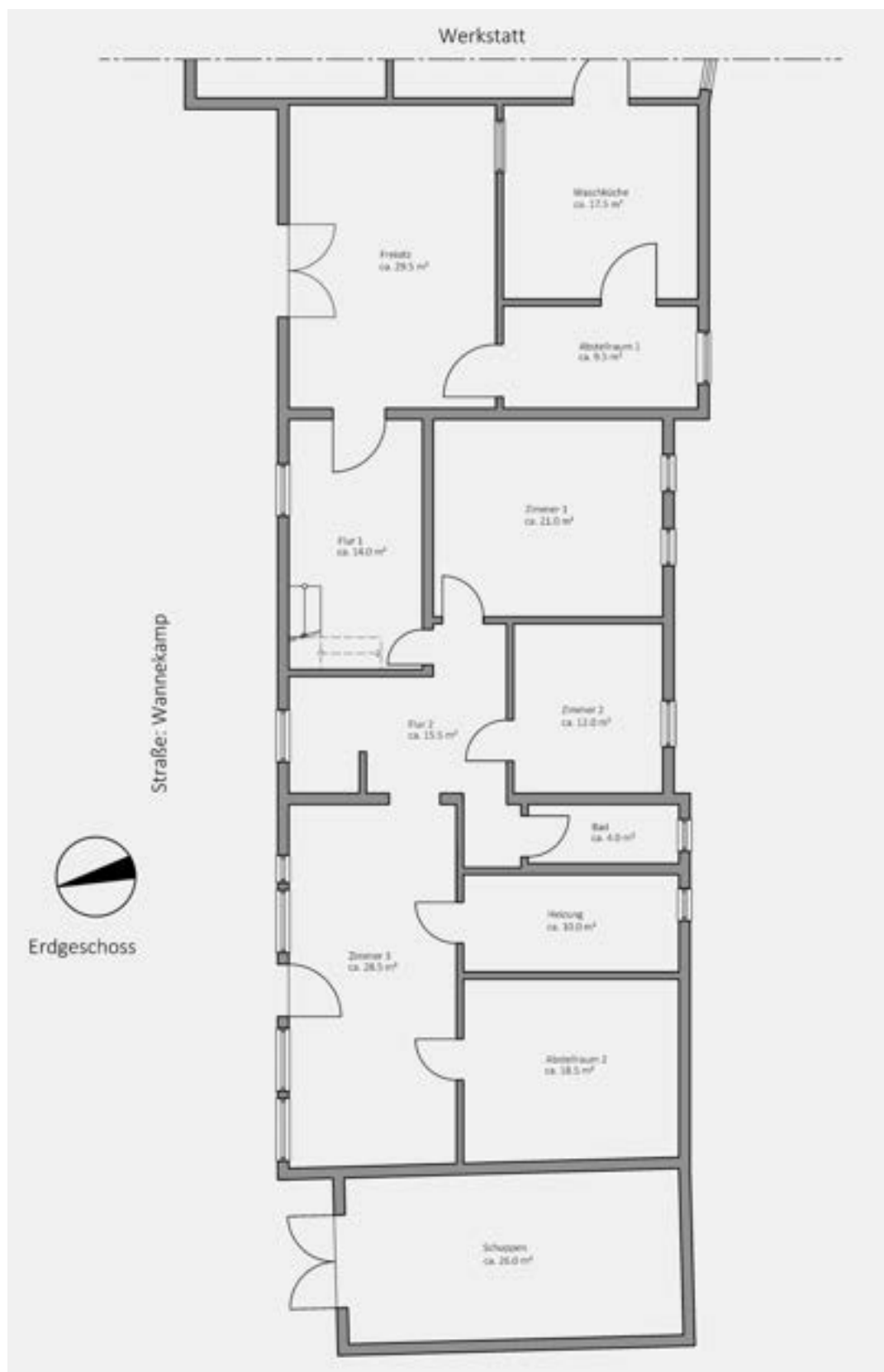
Anlage 5.15: Bild 15 Durchfeuchtung Deckenbereich in der Werkstatt



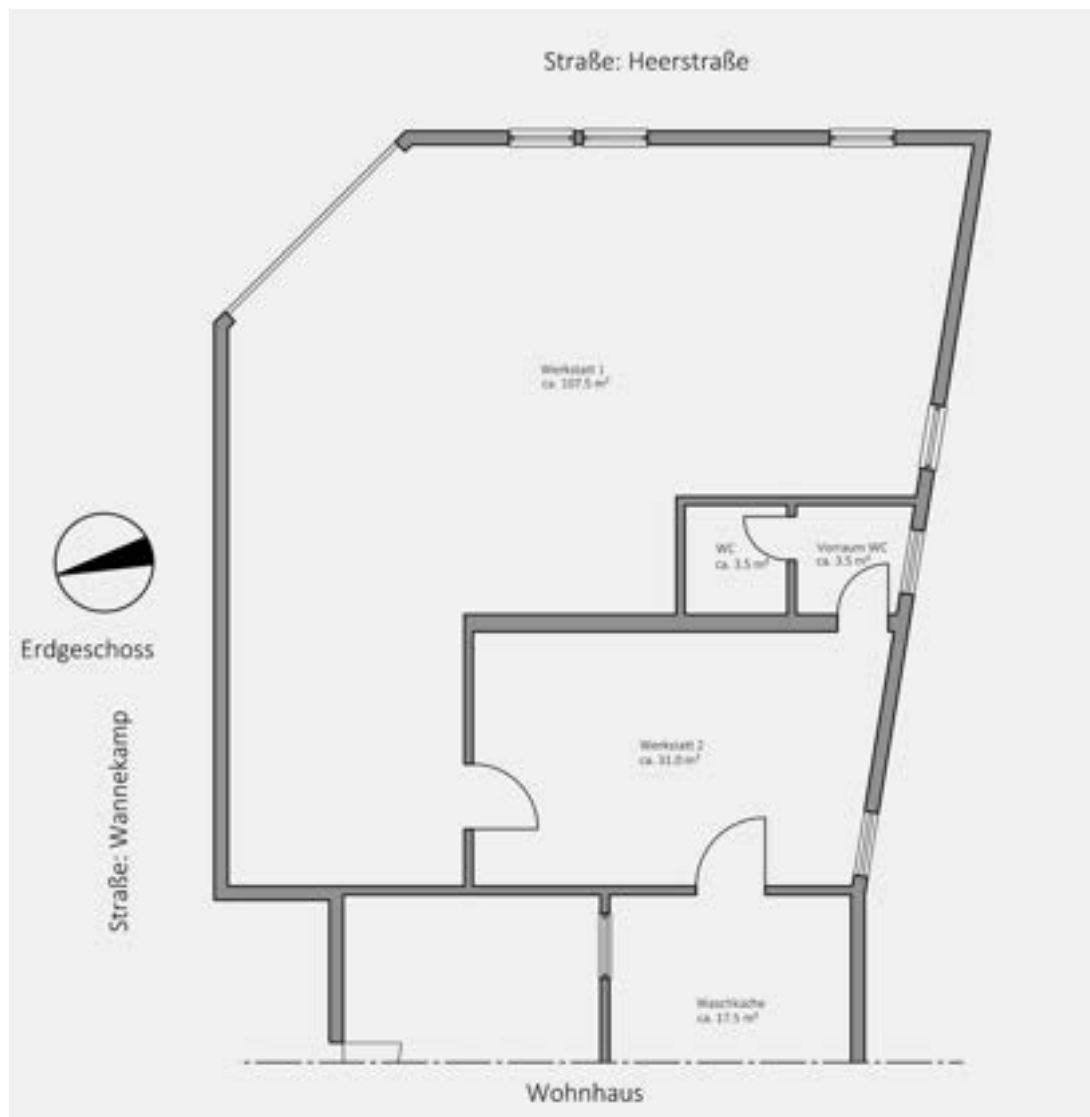
Anlage 5.16: Innenansicht Schuppen



Anlage 6.1: Grundriss Erdgeschoss Gesamt

**Anlage 6.2:** Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus

**Anlage 6.3:** Grundriss Obergeschoss Wohnhaus



Anlage 6.4: Grundriss Erdgeschoss Werkstatt