

Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt

Von der IHK Hannover ö.b.u.v. Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Neustettiner Str. 3
37586 Dassel
Tel.: 05564 - 91 97 97
Fax: 05564 - 91 97 98
e-mail: architekt.ehling@web.de

WG22-2433G

1. Ausfertigung

WERTGUTACHTEN

in Anlehnung an die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Grundstück:	Ifd. Nr. 1: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Torhaus und einem Garagengebäude bebautes Grundstück Münsterstraße 10 37574 Einbeck
Grundbuch:	Einbeck Blatt 10623
Auftraggeber:	Amtsgericht Einbeck Hullenser Str. 1 37574 Einbeck
Geschäfts-Nr.:	22 K 25/21
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	21.02.2022
Wertermittlungsstichtag:	21.02.2022
Tag der Ausfertigung:	08.03.2022
Anzahl der Ausfertigungen:	1 Ausfertigung als Original für das Gericht 2 Ausfertigungen in Kopie für das Gericht 1 Ausfertigung z.d.A. des Sachverständigen

	Seite
0.0 Inhaltsverzeichnis	
1.0 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten	4
2.0 Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen	
2.1 Veranlassung	5
2.2 Einsichtnahme	5
2.3 Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis	6
2.4 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulisten	6
2.5 Ortstermin	6
2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben	7
2.7 Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	9
3.0 Grundstücksbeschreibung	
3.1 Ortslage	11
3.2 Tatsächliche Eigenschaften	11
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baurechtliche Ausweisung	13
3.5 Grundstücksqualität	13
4.0 Beschreibung des Bewertungsobjektes	
4.1 Allgemeines	14
4.2 Konstruktion und Ausbau	15
4.3 Gebäudestandard	17
4.4 Schäden und Mängel	18
4.5 Einschätzung des baulichen Zustandes	18
4.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19
4.7 Bauliche Außenanlagen	20
4.8 Baunebenkosten und Umsatzsteuer	20
5.0 Wertermittlung	
5.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	21
5.2 Bewertung des Grund und Bodens	21
5.3 Sachwertverfahren	23
5.4 Marktanpassung	27
5.5 Ertragswertverfahren	28
6.0 Verkehrswert	29
7.0 Literaturverzeichnis	30

8.0 Anlagen

- Verwendete Abkürzungen A 8.1
- Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277(2005) A 8.2
- Wohn-Nutzflächenberechnung A 8.3 - A 8.4
- Sachwertverfahren, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung A 8.5
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen A 8.6
- Standardeinstufung A 8.7
- Ertragswertverfahren, Ermittlung des Rohertrages A 8.8
- Liegenschaftszinssatz A 8.9
- Bewirtschaftungskosten A 8.10
- Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung A 8.11 - A 8.12
- Übersichtskarte A 8.13
- Regionalkarte A 8.14
- Liegenschaftskarte A 8.15
- Bodenrichtwertkarte A 8.16
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis A 8.17
- Bauzeichnungen A 8.18 - A 8.26
- Bauaufsichtliche Verfügung vom 22.07.2022 A.8.27 - A 8.31
- Schreiben der IGS Ingenieure A 8.32 - A 8.38
- Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG A 8.39
- Altlastenauskunft A 8.40

9.0 Bilddokumentation

B 9.1 - B 9.14

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen/Bilddokumentation 84 Seiten.

1.0 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert: **52.000,-- €**

Grundbuch von Einbeck Blatt 10623

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²
1	Einbeck	18	608	Gebäude- und Freifläche, Münsterstraße 10	833

Gebäude: - dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Torhaus, teilunterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
- Garagengebäude (5 Garagen)

Wohn-/Nutzfläche – Wohn- und Geschäftshaus:

- Berechnung in der Anlage

Funktionale Gliederung:

(z. T. nach vorliegenden Bauzeichnungen)

• Gewerbe – EG:	4 Räume, Bad, Flur	100,38 m ²
• WE 1 – 1. OG:	5 Zimmer, Küche, Bad, Balkon	110,11 m ²
• WE 2 – 1. OG:	4 Zimmer, Küche, Loggia	82,99 m ²
• WE 3 – 2. OG:	5 Zimmer, Küche, Balkon	107,73 m ²
• WE 4 – 2. OG:	3 Zimmer, Küche, Bad, Loggia	66,44 m ²
• WE 5 – DG:	4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Flur	172,49 m ²
• WE 6 – Torhaus:	► als Wohnung nicht zulässig	0,00 m ²
• WE 7 – Torhaus:	► als Wohnung nicht zulässig	<u>0,00 m²</u>

Gesamtwohn-/nutzfläche **ca. 640,14 m²**

• KG: 1 Kellerraum

Namen der Mieter/Nutzer:

leerstehend ► alle Einheiten

Hinweis: Nachfolgend aufgeführte Wohnungen konnten nicht, trotz Schlüssel, von innen in Augenschein genommen werden.

- WE 1 – 1. OG
- WE 3 – 2. OG
- WE 4 – 2. OG
- WE 6 – Torhaus

Weiterhin konnte der Spitzboden im Hauptgebäude aufgrund der mangelhaften Treppe nicht in Augenschein genommen werden.

2.0 Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen

2.1 Veranlassung

Das Amtsgericht Einbeck, vertreten durch den Rechtspfleger Herrn Schinkewitz, beauftragte mit Schreiben vom 21.01.2022, die Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert das im Grundbuch von Einbeck Blatt 10623 eingetragene Grundstück

**Ifd. Nr. 1: Mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Torhaus und einem Garagengebäude bebautes Grundstück
Münsterstraße 10
37574 Einbeck**

zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.2 Einsichtnahme

Im Vorfeld des Ortstermins erfolgte Anforderung.

- Liegenschaftskarte – Katasteramt Northeim
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis – Katasteramt Northeim
- Bodenrichtwertkarte – Katasteramt Northeim
- Bauakte – Bauamt Stadt Einbeck
- Flächennutzungsplan – Planungsamt Stadt Einbeck
- Baulastenverzeichnis – Bauamt Stadt Einbeck
- Altlastenkataster – Fachbereich 44 Landkreis Northeim
- Denkmalverzeichnis – Bauamt Stadt Einbeck

2.3 Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis

Eigentümer: xxxxxxxxxxxx
Grundbuchamt: Amtsgericht Einbeck
Grundbuch: Einbeck Blatt 10623
lfd. Nr.: 18
Gemarkung: Einbeck
Flur: 18
Flurstück: 608 833 m²

2.4 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten

Abteilung II: Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II unberücksichtigt.
Baulasten: Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

2.5 Ortstermin

Mit Schreiben vom 27.01.2022 wurden die Parteien über den Ortstermin für den 10.02.2022 informiert.

Mit Mail vom 28.01.2022 wurde mitgeteilt, dass der Schuldner keine Schlüssel zu dem Bewertungsobjekt besitzt. Diese sind ausschließlich bei der Bauaufsicht Einbeck anzufragen. Nach diversen Telefonaten/Schriftwechsel sowie nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Einbeck wurde mit Schreiben vom 03.02.2022 zu einem neuen Ortstermin geladen.

Der Eigentümer teilte mit Mail vom 17.02.2022 mit, dass der Schlüssel zu dem Bewertungsobjekt bei der Bauaufsicht der Stadt Einbeck abgeholt werden kann.

Der Ortstermin fand am 21.02.2022 statt.

Teilnehmer: der SV

Im Nachgang an dem Ortstermin wurde der Schlüssel wieder bei der Bauaufsicht der Stadt Einbeck abgegeben.

Hinweis: Nachfolgend aufgeführte Wohnungen konnten nicht, trotz Schlüssel, von innen in Augenschein genommen werden.

- WE 1 – 1. OG
- WE 3 – 2. OG
- WE 4 – 2. OG
- WE 6 – Torhaus

Weiterhin konnte der Spitzboden im Hauptgebäude aufgrund der mangelhaften Treppe nicht in Augenschein genommen werden.

2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Mieter bzw. Pächter sind nicht vorhanden

- Feststellung der Verwalterin/des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Eine Verwalterin bzw. ein Verwalter nach dem WEG ist nicht vorhanden.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)?

Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

In der Küche in der Wohnung 2 ist unter der Decke sowie im Bereich der Notabstützung starker Schimmelbefall sowie Pilzbefall anzutreffen.

Es ist nicht auszuschließen, dass es sich bei dem Pilzbefall um Hausschwamm handelt. Hierzu sind weitergehende Untersuchungen erforderlich.

In den übrigen Bereichen konnten Augenscheinlich keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Aufgrund der baurechtswidrigen Zustände auf dem Bewertungsgrundstück erging am 22.07.2020 eine bauaufsichtliche Verfügung (Nutzungsuntersagung) an den Eigentümer.

► siehe Anlage 8.29 – 8.31

Weiterhin bestehen erhebliche Bedenken in Bezug auf die Standsicherheit des Gebäudes/der Gebäude.

► siehe Anlage 8.32 – 8.38

- Liegt ein Energieausweis vor?

Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.

- Steht das Objekt unter Denkmalschutz?

Das Objekt steht unter Denkmalschutz.

► siehe Anlage 8.39

- Sind Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt?

Mit Schreiben vom 02.02.2022 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind.

► siehe Anlage 8.40

Baulasten: Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

2.7 Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Nach Inaugenscheinnahme des Anwesens wird üblicherweise eine stichtagsbezogene Sach- und Ertragswertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes (Marktwert) durchgeführt, wie diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Je nach Art der Nutzung der Immobilie werden die Ergebnisse des Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 - 39 ImmoWertV) oder Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 - 34 ImmoWertV) zur Verkehrswertermittlung herangezogen. Handelt es sich um ein Grundstück, das in der Regel als Anlageobjekt zwecks Ertragserzielung von den Grundstücksmarktteilnehmern beurteilt und erworben wird, steht die wirtschaftliche, ertragsrenditeorientierte Nutzung im Vordergrund.

Das kaufmännische Handeln orientiert sich dabei an der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, verbunden mit der Erwartung, dass mit der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten auch die Erträge der Immobilien wachsen. Für Geschäftsgrundstücke und Wohngrundstücke mit mehreren Wohnungen sowie gewerblich genutzte Grundstücke ist somit das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 - 34 ImmoWertV) bevorzugt anzuwenden.

Anders sind Grundstücke zu bewerten, die von den Käufern zur Eigennutzung erworben werden. Ein- und Zweifamilienhäuser z.B. werden überwiegend nicht zwecks dauerhafter Fremdvermietung errichtet bzw. gekauft. Die Gesamtkosten des Grundstücks lassen in Bezug auf die erzielbare Miete und die anfallenden Bewirtschaftungskosten nur eine wesentlich geringere Verzinsung des investierten Kapitals zu. Am Grundstücksmarkt werden demzufolge Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 - 39 ImmoWertV) beurteilt.

Sofern eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen miteinander vergleichbarer Immobilien zur Verfügung steht, werden mit dem Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV) Verkehrswerte ermittelt, die dem „Marktgeschehen“ am nächsten kommen.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet wird, wird in den Punkten 5.1, 6.0 behandelt.

Bei bebauten Grundstücken wird dabei sowohl für den Sachwert als auch für den Ertragswert der Bodenwert des Grundstücks ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadens- bzw. Bauzustandsgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme festgestellt und beschrieben. Hierbei werden keine bauteilzerstörende und bautechnische Detailuntersuchungen durchgeführt.

Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden dabei berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV). Dies erfolgt auf der Grundlage von Erfahrungswerten, Kostentabellen sowie weiterer Fachliteratur in freier Schätzung.

Dabei werden im Rahmen von Wertermittlungen die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes erforderlich wären.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und Übereinstimmung mit den Baumaßnahmen wurde nicht überprüft. Bei der Wertbegutachtung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik insbesondere der Bauordnung vorausgesetzt.

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- siehe 2.2
- Bauzeichnungen und Schreiben aus der Bauakte
- Bauzeichnungen aus Vorgutachten (Verfahren 2 K 25/04)
- Grundstücksmarktbericht 2021

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ – BauGB
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- 3. Entwurf – Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung – BauNVO
- u.a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Ortslage

Ortsbeschreibung:	- Stadt Einbeck (ca. 14.895 Einwohner) - Landkreis Northeim - Regierungsbezirk Braunschweig - Bundesland Niedersachsen
Verkehrslage:	- Bundesstraße 3 - Zugverbindungen
Infrastruktur:	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Einbeck in ausreichendem Umfang vorhanden.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften

Lage des Grundstücks:	- ca. 400 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln - in Zentrumsnähe von Einbeck - Eckgrundstück - Grundstücksausrichtung in Nord – Süd Richtung
Wohn- bzw. Geschäftslage:	- mittlere Wohnlage - mittlere Geschäftslage
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung:	- dreigeschossiges Wohn- und Geschäfts- haus mit Torhaus, teilunterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut - Garagengebäude (5 Garagen)
- Maß der baulichen Nutzung:	nicht vorgegeben
- Nachbarbebauung:	- Wohnbebauung - Dienstleistung
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Grundstücksnutzungen:	- gepflasterte Zufahrt (Torhaus) im Norden - gepflasterte Freifläche zwischen den Gebäuden

Topographische Grundstückslage:	ebenes Grundstück
Zuschnitt:	<ul style="list-style-type: none">- mehrwinkelig- Straßenseite ca. 20 m (Münsterstraße)- Straßenseite ca. 24 m (Wolperstraße)
Höhenlage zur Straße:	normal
Grenzverhältnisse:	<ul style="list-style-type: none">- geregt- Grenzbebauungen
Immissionen:	nicht bekannt
Altlasten:	Mit Schreiben vom 02.02.2022 teilt der Landkreis Northeim mit, dass in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind. ► siehe Anlage 8.40
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Anliegerstraßen
Straßenbau:	<ul style="list-style-type: none">- geteerte Straßen- Straßenbeleuchtung- Gehwege
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV)
Anschlüsse Ver- und Entsorgungssysteme:	<ul style="list-style-type: none">- Trinkwasser- Abwasserkanäle- Elektroenergie- Telefon- Erdgas

Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei

3.4 Baurechtliche Ausweisung

Darstellung im F-Plan: Im übergeleiteten Flächennutzungsplan ist der Lagebereich als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

Festlegungen im B-Plan: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt sich nach § 34 BauGB i.V. mit der BauNVO.

3.5 Grundstücksqualität

Das Grundstück liegt in Zentrumnähe von Einbeck, nördlich der Fußgängerzone, in einem als Kerngebiet (MK) ausgewiesenen Bereich.

Die Zuwegung zu dem Grundstück erfolgt von Norden durch das Torhaus von der Wolperstraße. Im gepflasterten Innenhof befindet sich der Zugang zum Hauptgebäude, die Zugänge zu den anderen Gebäudeteilen sowie die Zufahrt zum Garagengebäude. Im Westen wie im Norden grenzt das Grundstück jeweils direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an.

Die Lage des Grundstücks kann als mittlere Wohnlage sowie mittlere Geschäftslage bezeichnet werden.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Einbeck in ausreichendem Umfang vorhanden.

4.0 Beschreibung des Bewertungsobjektes

Die Baubeschreibungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Untersuchungen wurden visuell zerstörungsfrei durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

4.1 Allgemeines

Art der Gebäude: - dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Torhaus, teilunterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
- Garagengebäude (5 Garagen)

Nutzung: Gewerbe/Wohnen: leerstehend

Baujahr: Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr: 1548
fiktives Baujahr: 1965

Garagengebäude
Baujahr: 1950
fiktives Baujahr: 1972

Wohn- und Geschäftshaus

Grundrisse: Standard
Raumhöhen: - normal
- z.T. nur rd. 2,00 m
Belichtung: ausreichend
Wohnwert: mittel

Wohn-/Nutzfläche – Wohn- und Geschäftshaus:

- Berechnung in der Anlage

Funktionale Gliederung:

(z. T. nach vorliegenden Bauzeichnungen)

• Gewerbe – EG:	4 Räume, Bad, Flur	100,38 m ²
• WE 1 – 1. OG:	5 Zimmer, Küche, Bad, Balkon	110,11 m ²
• WE 2 – 1. OG:	4 Zimmer, Küche, Loggia	82,99 m ²
• WE 3 – 2. OG:	5 Zimmer, Küche, Balkon	107,73 m ²
• WE 4 – 2. OG:	3 Zimmer, Küche, Bad, Loggia	66,44 m ²
• WE 5 – DG:	4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Flur	172,49 m ²
• WE 6 – Torhaus:	► als Wohnung nicht zulässig	0,00 m ²
• WE 7 – Torhaus:	► als Wohnung nicht zulässig	0,00 m ²

Gesamtwohn-/nutzfläche ca. 640,14 m²

- KG: 1 Kellerraum

GEG Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.

4.2 Konstruktion und Ausbau

Bei dem Garagengebäude handelt es sich um ein Massivgebäude mit Pultdach und Wellplatteneindeckung.

Wohn- und Geschäftshaus

Rohbau

Gründung: Stein-/Betonfundamente

Konstruktion: Fachwerkkonstruktion Massivbau (KG)

Außenwände: KG: Mauerwerk (Gewölbe)
ab EG: Fachwerk Mauerwerk

Innenwände: Fachwerk Mauerwerk Leichtbauwände

Decken: KG: Mauerwerk
ab EG: Holzbalkendecker

Dach:	Walmdach, Satteldächer, Flachdächer
Dachaufbauten:	Gauben
Dacheindeckung:	Sandstein, Betondachstein, Ziegel
Dachentwässerung:	vorgehängte, halbrunde Rinnen, Fallrohre, Flachdach – innenliegend

Fassade

Sockel:	Naturstein, Putz
Wandflächen:	Sichtfachwerk, Putz

Ausbau

Wandflächen:	Tapete, Rauhfaser, Fliesen, Marmor, Naturstein
Fußböden:	Fliesen, Laminat, Holzdielen, Marmor, Estrich
Deckenoberflächen:	Putz, Rauhfaser, Styropor, z.T. sichtbare Deckenbalken
Fenster:	- Holzfenster - isolierverglast - Holzfenster - einfachverglast (Kastenfenster) - Kunststofffenster - isolierverglast
Türen:	Außen: LM-Türen mit Glasausschnitten, Holztüren mit Glasausschnitten
	Innen: furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, Massivholztüren, Metalltür
Treppen:	Außen: Massivtreppen
	Innen: - geschlossene Holztreppen - Massivtreppe - offene Holztreppen

Besondere Einbauten: keine

Gebäudetechnik

Heizung: Gaszentralheizung (Erdgas), Plattenheizkörper

Warmwasser: zentral

- Sanitäranlagen:
- Gewerbe – EG: WC, Dusche
► im Rohbauzustand
 - WE 1 – 1. OG: Angabe nicht möglich
 - WE 2 – 1. OG: WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche
► im Rohbauzustand
 - WE 3 – 2. OG: Angabe nicht möglich
 - WE 4 – 2. OG: Angabe nicht möglich
 - WE 5 – DG: WC, Waschbecken, Dusche

Elektroanlage: Standardausführung

Besondere Einbauten: keine

4.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen (Anlage 4, zu § 12 Absatz 5 Satz 3, ImmoWertV).

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern enthalten die NHK 2010 die Standardstufen 1 bis 5. Die übrigen Gebäude liegen in den Standardstufen 3 - 5.

Aufgrund der vorgefundenen Bauausführungen liegen die Gebäude in nachfolgenden Standardstufen (Wohn- und Geschäftshaus - siehe Anlage 8.7).

Wohn- und Geschäftshaus: Standardstufe 3
Garagengebäude: Standardstufe 3 – 4

4.4 Schäden und Mängel

Wohn- und Geschäftshaus

Im Gebäudeinnern liegt ein teils extrem hoher Instandhaltungsstau an Decken, Wänden, Böden, Türen, Fenstern, Treppen, den technischen Installationen/ Einrichtungen und sanitären Objekten vor. In vielen Bereichen sind Notabstützungen anzutreffen. Der Gewölbekeller wurde gleichfalls durch Notabstützungen gesichert.

Die Wohnungen 6 und 7 wurden nicht genehmigt und sind laut der bauaufsichtlichen Verfügung zurückzubauen.

Die Dachflächen, die Regenentwässerungen, die Loggien, die Fassadenflächen, die Sockelflächen, die Fenster, die Gauben, die Türen und die Eingangstreppe sind zu überarbeiten.

Garagengebäude

An dem Gebäude liegt ebenfalls ein hoher Instandhaltungsstau im Gebäudeinnern sowie an der Gebäudehülle vor.

Eine Auflistung der festgestellten Mängel mit Kostenschätzung zur Beseitigung dieser Mängel ist in Anlage 8.11– 8.12 zu finden.

4.5 Einschätzung des baulichen Zustandes

Regelmäßig wiederkehrende Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich seit längerer Zeit nicht mit der erforderlichen Konsequenz durchgeführt.

Nach Beseitigung der unter 4.4 aufgeführten Schäden und Mängel befinden sich die Gebäude in einem, ihrem fiktiven Alter entsprechendem, normalen Zustand.

Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Die technischen Einrichtungen wurden nicht überprüft.

Hinweis: Entsprechend des Baualters und der Konstruktion ist davon auszugehen, dass heutige Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz nicht erreicht werden.

4.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 (3) ImmoWertV „die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.“

In der Immobilienbewertung muss zwischen technischer und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer unterschieden werden. Im Regelfall ist die technische Restnutzungsdauer länger als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wird mit 70 Jahren für das Wohn- und Geschäftshaus und mit 60 Jahren für das Garagengebäude (siehe Grundstücksmarktbericht 2021 und Anlage 1 ImmoWertV) angegeben.

Es ist bei der Auswahl der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in gewissen Zeitabständen erforderlich werden, da die einzelnen Bauteile innerhalb des Gebäudes nur eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen. Nach Ablauf dieser Zeit ist die Funktion der Bauteile i.d.R. nicht mehr gewährleistet und der ursprüngliche Gebrauch ist nur eingeschränkt möglich. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demzufolge von der Gebrauchsfähigkeit und der damit in Zusammenhang zu betrachtenden wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit abhängig.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1548 errichtet. In den vergangenen Jahrzehnten/Jahren wurden augenscheinlich Umbauten und Modernisierungen durchgeführt, die zu einer fiktiven Verjüngung führen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich entsprechend des vorgefundenen Modernisierungsgrades für das Wohn- und Geschäftshaus (siehe Anlage 8.6) eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Entsprechend des vorgefundenen baulichen Zustands wird für das Garagengebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren in Ansatz gebracht.

4.7 Bauliche Außenanlagen

Einfriedungen:	Holzzaun
Bodenbefestigungen:	Pflaster
Anpflanzungen:	Büsche, Koniferen, Stauden
Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telefon, Erdgas

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2021 werden für die baulichen Außenanlagen pauschal 5.000,-- € in Ansatz gebracht.

4.8 Baunebenkosten und Umsatzsteuer

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (Anlage 4 ImmoWertV) bereits enthalten.

5.0 Wertermittlung

5.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Anknüpfend an die unter Ziffer 2.7 dargestellten unterschiedlichen Bewertungsmaßstäbe des Grundstückmarktes wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts aus dem Ertragswert abgeleitet.

Das Sachwertverfahren wird als ergänzendes Verfahren zur Wertermittlung herangezogen.

Die errechneten Werte werden auf volle Zehnerwerte gerundet.

5.2 Bewertung des Grund und Bodens

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen allgemeinen Grundstückseigenschaften, z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, möglicher Zeitpunkt der Bebauung, Grundstücksgröße oder -zuschnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Vergleichs-, Richt- oder Leitwert.

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts wird mit

67,00 €/m²

zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragssituation:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Kerngebiet
Grundstücksfläche:	250 m ²

Für Baugrundstücke in Kerngebieten (MK) wurden keine Umrechnungstabellen für unterschiedliche Grundstücksflächen ermittelt, als Bezug ist die typische Flächengröße angegeben.

$$833 \text{ m}^2 \times 67,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{55.810,-- \text{ €}}$$

5.3 Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr:	1548
fiktives Baujahr:	1965
Restnutzungsdauer:	13 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
fiktives Alter des Gebäudes:	57 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2)	1.273,59 m ²
Normalherstellungskosten 2010*² (Anlage 4 ImmoWertV – siehe Anlage 8.5 und 8.7)	
- Wohnhäuser mit Mischnutzung	
- Gebäudeart 5.1	
- Standardstufe 3	683,-- €/m ² BGF
Korrekturfaktoren:	
- Wohnungsgrößen	0,88
- Grundrissart (Einspanner)	1,00
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	5.000,-- €
Baupreisindex:	
- 2010	90,10
- 2021 (letztveröffentlichter Index 11/21)	132,30

* siehe Ziffer 4.6

*² incl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten

Herstellungskosten 2010 1.273,59 m ² Brutto-Grundfläche x 683,-- €/m ² BGF	869.860,-- €
Korrekturfaktoren:	
- Wohnungsgrößen	0,88
- Grundrissart (Einspänner)	1,00
869.860,-- € x 0,88 x 1,00	765.480,-- €
Besonders zu veranschlagende Bauteile: - Gauben, Balkone, Loggien	<u>40.000,-- €</u>
	805.480,-- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag 132,30/90,10 x 805.480,-- €	1.182.740,-- €
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.5 und 8.6)	
AWMF = $\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$	
Restnutzungsdauer (RND): 13 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre	
<u>13 Jahre</u> 70 Jahre = 0,1857	
1.182.740,-- € x 0,1857	219.630,-- €
./. Zur Rundung	<u>./. 630,-- €</u>
Gebäudesachwert – Wohn- und Geschäftshaus zum Bewertungsstichtag	219.000,-- €

Garagengebäude

Baujahr:	1950
fiktives Baujahr:	1972
Restnutzungsdauer:	10 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Alter des Gebäudes:	50 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.2)	126,75 m ²

Normalherstellungskosten 2010*, SW-RL

(Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) – ImmoWertV)

- Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	
- Gebäudeart 14.1	
- Standardstufe 3 - 4	350,-- €/m ² BGF

Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500) in Wohnhaus enthalten

Baupreisindex: (Nichtwohngebäude)

- 2010	89,70
- 2021 (letztveröffentlichter Index 11/21)	134,10

* siehe Ziffer 4.6

*2 incl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten

Herstellungskosten 2010
126,75 m² Brutto-Grundfläche x 350,-- €/m² BGF 44.360,-- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag
134,10/89,70 x 44.360,-- € 66.320,-- €

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.5)

$$AWMF = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Restnutzungsdauer (RND): 10 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 Jahre

$$\frac{10 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} = 0,1667$$

66.320,-- € x 0,1667 11.050,-- €

./. Zur Rundung ./_. 50,-- €

**Gebäudesachwert – Garagengebäude
zum Bewertungsstichtag 11.000,-- €**

Wertzusammenstellung – Sachwert

Bodenwert	55.810,-- €
Gebäudesachwert – Wohn- und Geschäftshaus	219.000,-- €
Gebäudesachwert – Garagengebäude	11.000,-- €
Bauliche Außenanlagen <small>geschätzter Zeitwert</small>	5.000,-- €
Sonstige Anlagen	0,-- €
Vorläufiger Grundstückssachwert zum Bewertungsstichtag	290.810,-- €

5.4 Marktanpassung

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb gem. § 7 (1) 3. ImmoWertV sowie § 8 ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Der Gutachterausschuss Northeim hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) veröffentlicht.

Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich jedoch auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Im vorliegenden Bewertungsfall kann der Faktor, zur Wertgegenüberstellung, übernommen werden.

Einbeck liegt im Landkreis Northeim im Lagebereich NOM 01. Der Sachwertfaktor liegt bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 290.810,-- € bei 1,04 (interpoliert).

290.810,-- € x 1,04	=	302.440,-- €
./. Zur Rundung	=	<u>440,-- €</u>
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert	302.000,-- €	

5.5 Ertragswertverfahren
(§ 27 ImmoWertV)

Restnutzungsdauer: 13 Jahre*
Liegenschaftszinssatz: 5,5 %*²
Bodenwert: 55.810,-- €
Barwertfaktor: 9,12

Grundstücksrohertrag bzw. Jahresnettokalmtmiete (siehe Anlage 8.8)	35.160,-- €
Bewirtschaftungskosten (siehe Anlage 8.10)	<u>./. 10.850,-- €</u>
Grundstücksreinertrag/Jahr	24.310,-- €
Bodenwertverzinsung 5,5 % v. 55.810,-- €	<u>./. 3.070,-- €</u>
Gebäudereinertrag/Jahr	21.240,-- €
Gebäudeanteilsertragswert Barwertfaktor bei $n = 13; p = 5,5\%; \text{Barwertfaktor} = 9,12$ $21.240,-- \times 9,12$	193.710,-- €
Bodenwert	<u>55.810,-- €</u>
	249.520,-- €
<u>./. Zur Rundung</u>	<u>./. 520,-- €</u>
Vorläufiger Ertragswert	249.000,-- €

* siehe Anlage 8.6

*² siehe Anlage 8.9

6.0 Verkehrswert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: 302.000,-- €

Durch Liegenschaftszinssatz
marktorientierter vorläufiger Ertragswert: 249.000,-- €

Die Ergebnisse der beiden angewandten Wertermittlungsverfahren differieren um ca. 17,5 %.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Einflussfaktoren nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Objekt, das fast ausschließlich unter Renditegesichtspunkten zu sehen ist. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist daher stärker zu gewichten.

Der vorläufige Ertragswert beläuft sich auf 249.000,-- €. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind Bauschäden und Baumängel sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Vorläufiger Ertragswert 249.000,-- €

./. Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung
bzw. Instandhaltung (siehe Anlage 8.11 – 8.12) 197.000,-- €

52.000,-- €

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjekts in der Höhe des Ertragswertes, abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, auf

52.000,-- €

zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 21.02.2022.

Dassel, den 08.03.2022

.....
Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling

7.0 Literaturverzeichnis

- /1/ Der Bausachverständige – Zeitschrift für Bauschäden, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit, Reguvis
- /2/ GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag
- /3/ Informationsdienst für Sachverständige – Der Immobilienbewerter, Reguvis
- /4/ Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis, 9. Auflage 2022
- /5/ Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis, 9. Auflage 2020
- /6/ Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- /7/ Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012
- /8/ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Auflage 2020
- /9/ Simon/Gilich
Wertermittlung von Grundstücken, Werner Verlag, 6. Auflage 2011
- /10/ Sommer/Kröll
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2016
- /11/ Statistisches Bundesamt
Fachserie 17, Reihe 4, Preisindizes für die Bauwirtschaft, November 2021, Metzler-Poeschel, 01.2022

ANLAGE 8.1 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Verwendete Abkürzungen

AG	Amtsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BV	Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss
DVNBAUO	Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung
EG	Erdgeschoss
F-Plan	Flächennutzungsplan
GAG	Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen
GEWOS	Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GutA	Gutachterausschuss
HWB	Handwaschbecken
HWR	Hauswirtschaftsraum
KG	Kellergeschoss
LM	Leichtmetall
MI	Mischgebiet
NBAUO	Niedersächsische Bauordnung
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
RWE	Raumwohneinheit
SV	Sachverständige
TU	Talseitige Unterkellerung
WA	Allgemeine Wohngebiete
WE	Wohneinheit
WF	Windfang
WO	Wohnung
WRND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer

ANLAGE 8.2 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1
(Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) – ImmoWertV)

Brutto-Grundfläche (BGF) (Überschlägige Ermittlung)

Wohn- und Geschäftshaus - Gebäudeart 5.1

KG	BGFa)	7,40 x 10,00	=	74,00 m ²
EG	BGFa)+b)	(20,80+19,50)/2 x 10,70 = 215,61 m ² 6,00 x 5,10 = 30,60 m ² 2,30 x 2,00 = 4,60 m ² 6,50 x 4,50 = 29,25 m ² 8,50 x 6,30 = <u>53,55 m²</u>	=	333,61 m ²
1. OG	BGFa)	(20,80+19,50)/2 x 10,70 = 215,61 m ² 6,50 x 4,50 = 29,25 m ² 8,50 x 6,30 = <u>53,55 m²</u>	=	298,41 m ²
2. OG	BGFa)	(20,80+19,50)/2 x 10,70 = 215,61 m ² 8,50 x 6,30 = <u>53,55 m²</u>	=	269,16 m ²
DG	BGFa)	(20,80+19,50)/2 x 10,70 = 215,61 m ² 6,50 x 4,50 = 29,25 m ² 8,50 x 6,30 = <u>53,55 m²</u>	=	<u>298,41 m²</u>
				1.273,59 m²

Garagengebäude - Gebäudeart 14.1

$$\text{BGFa)} \quad (7,00+6,00)/2 \times 19,50 = \mathbf{126,75 \text{ m}^2}$$

ANLAGE 8.3 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Wohn-/Nutzflächenberechnung

(überschlägige Ermittlung nach vorliegenden Bauzeichnungen)

Gewerbe – EG

Raum I	3,10 x 3,60	=	11,16 m ²
Raum II	4,00 x 6,60 i.M.	=	26,40 m ²
Bad	3,20 x 3,50 i.M.	=	11,20 m ²
Raum III	3,80 x 5,40 i.M.	=	20,52 m ²
Flur	1,60 x 2,40 i.M.	=	3,84 m ²
Raum IV	5,80 x 4,70	=	<u>27,26 m²</u>
		=	100,38 m ²

WE 1 – 1. OG

Zimmer I	3,60 x 3,70 i.M.	=	13,32 m ²
Balkon	4,30 x 1,70/2	=	3,66 m ²
Zimmer II	5,90 x 3,80	=	22,42 m ²
Küche	2,10 x 3,50	=	7,35 m ²
Zimmer III	4,00 x 6,70 i.M.	=	26,80 m ²
Zimmer IV	3,90 x 5,30 i.M.	=	20,67 m ²
Bad	2,70 x 3,50 i.M.	=	9,45 m ²
Zimmer V	1,40 x 4,60 i.M.	=	<u>6,44 m²</u>
		=	110,11 m ²

WE 2 – 1. OG

Zimmer I	1,20 x 5,05 i.M.	=	6,06 m ²
Zimmer II	3,30 x 5,20 i.M.	=	17,16 m ²
Zimmer III	5,60 x 4,80 i.M.	=	26,88 m ²
Zimmer IV	2,40 x 1,20 i.M.	=	2,88 m ²
Bad	2,50 x 3,70 i.M.	=	9,25 m ²
Küche	5,70 x 3,00	=	17,10 m ²
Loggia	4,30 x 1,70/2	=	<u>3,66 m²</u>
		=	82,99 m ²

ANLAGE 8.4 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

WE 3 – 2. OG

Zimmer I	3,60 x 3,70 i.M.	=	13,32 m ²
Zimmer II	3,60 x 3,90 i.M.	=	14,04 m ²
Balkon	4,35 x 1,60/2 i.M.	=	3,48 m ²
Zimmer III	3,60 x 2,10 i.M.	=	7,56 m ²
Bad	2,90 x 3,00	=	8,70 m ²
Zimmer IV	2,10 x 3,50 = 7,35 m ²		
	1,40 x 2,50 = 3,50 m ²		
	2,70 x 2,00 = <u>5,40 m²</u>		
		=	16,25 m ²
Zimmer V	4,00 x 6,70 i.M.	=	26,80 m ²
Zimmer VI	4,75 x 3,70 i.M.	=	<u>17,58 m²</u>
		=	107,73 m ²

WE 4 – 2. OG

Zimmer I	3,15 x 4,70 i.M.	=	14,81 m ²
Zimmer II	6,05 x 4,75 i.M.	=	28,74 m ²
Zimmer III	1,20 x 2,00 i.M.	=	2,40 m ²
Bad	2,60 x 2,00	=	5,20 m ²
Küche	4,10 x 2,90	=	11,89 m ²
Loggia	3,40 x 2,00/2 i.M.	=	<u>3,40 m²</u>
		=	<u>66,44 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche			539,76 m ²

WE 5 – DG

(Überschlägige Ermittlung über BGF)

1 m² WF (DIN 283/II BV) erfordert im Mittel 1,25 m² BGF (DIN 277)

$$215,61 \text{ m}^2 / 1,25 = 172,49 \text{ m}^2$$

ANLAGE 8.5 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Sachwertverfahren

Nach § 35 (1) ImmoWertV wird „im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt“; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren (§ 39) zu berücksichtigen.“

Herstellungskosten

Nach § 36 (2) ImmoWertV. „Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.“

Bestimmung der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4, zu § 12 Absatz 5 Satz 3, ImmoWertV), Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Sie sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Alterswertminderungsfaktor

Nach § 38 ImmoWertV. „Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.“

Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

ANLAGE 8.6 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

**Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen –
Wohn- und Geschäftshaus**

(Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) – ImmoWertV)

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,25
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,25
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,25
Modernisierung von Bädern	2	0,25
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,25
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		1,75

Modernisierungsgrad

≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren – gem. Anlage 4, Nr. 2.3 – SW-RL

Baujahr	1548
Gebäudealter	> 70 Jahre
Modernisierungsgrad	1,75 Punkte
Modifizierte Restnutzungsdauer	13 Jahre

ANLAGE 8.7 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Standardeinstufung

Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudeart: 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			1*			23
Dächer			1*			15
Außentüren und Fenster			1*			11
Innenwände und –türen			1*			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1*			11
Fußböden			1*			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1*			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 5.1		860 €/m ² BGF	1.085 €/m ² BGF	1.375 €/m ² BGF	
* Abschlag vor 1995 – 0,75					

Außenwände	1 x 23 % x 860 €/m ² BGF x 0,75	148 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15 % x 860 €/m ² BGF x 0,75	97 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 860 €/m ² BGF x 0,75	71 €/m ² BGF
Innenwände und –türen	1 x 11 % x 860 €/m ² BGF x 0,75	71 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 860 €/m ² BGF x 0,75	71 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 860 €/m ² BGF x 0,75	32 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 860 €/m ² BGF	77 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 860 €/m ² BGF	77 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 860 €/m ² BGF x 0,75	39 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	683 €/m ² BGF

ANLAGE 8.8 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Ertragswertverfahren

Nach § 27 (1) ImmoWertV. „Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.“

Ermittlung des Rohertrages auf der Grundlage von Netto-Kaltmieten

(§ 31 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Rohertrages werden Mieten angesetzt, für die unterstellt wird, dass diese nachhaltig erzielbar sind, wenn sich ein Marktmietenniveau herausgebildet hat.

Dazu werden die tatsächlich gezahlten Mieten sowie auch Mieten von vergleichbaren Objekten und Immobilienpreisspiegeln herangezogen.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Bewertungsobjekt leerstehend.

In der im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Mietübersicht sind nachfolgende Nettokaltmieten für den Lagebereich von Einbeck aufgeführt:

1946 - 1969

40 - 60 m ²	4,90 €/m ² (4,70 – 5,10 €/m ²)
61 - 80 m ²	4,70 €/m ² (4,50 – 4,90 €/m ²)
81 - 100 m ²	4,50 €/m ² (4,40 – 4,70 €/m ²)
über 100 m ²	4,40 €/m ² (4,20 – 4,50 €/m ²)

Weiterhin ist im Grundstücksmarktbericht 2021 eine Geschäftsraumnettokerntmiete von 4,00 €/m² bis 6,50 €/m² außerhalb der Innenstadt von Einbeck angegeben.

Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen können nachfolgend aufgeführte Nettokerntmieten, als marktüblich erzielbare Obergrenze angesetzt werden.

Marktüblicher Jahresrohertrag:

Gewerbe – EG:	100,38 m ² x 4,00 €/m ²	x 12 Monate	= 4.820,-- €
WE 1 – 1. OG:	110,11 m ² x 4,40 €/m ²	x 12 Monate	= 5.810,-- €
WE 2 – 1. OG:	82,99 m ² x 4,50 €/m ²	x 12 Monate	= 4.480,-- €
WE 3 – 2. OG:	107,73 m ² x 4,40 €/m ²	x 12 Monate	= 5.690,-- €
WE 4 – 2. OG:	66,44 m ² x 4,70 €/m ²	x 12 Monate	= 3.750,-- €
WE 5 – DG:	172,49 m ² x 4,40 €/m ²	x 12 Monate	= 9.110,-- €
Garagen	5 Stück x 25,00 €/Mo	x 12 Monate	= 1.500,-- €

35.160,-- €

ANLAGE 8.9 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Liegenschaftszinssatz

(§ 21 und § 33 ImmoWertV)

„Gemäß § 14 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz ist weiterhin abhängig vom Alter bzw. der Restnutzungsdauer, Größe und Lage des Wertermittlungsobjekts. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist keine feste Größe, sondern eine dynamische, sich mit der Zeit in Abhängigkeit von den sich wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändernde Größe.“ S. 216, Grundstücksmarktbericht 2021 GAG Northeim

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze ergeben sich aus Kaufpreisanalysen von Kauffällen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar o. ä. Wertbeinflussungen
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblichen Mieten (= Nettokaltmieten)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modelansätze für Bewirtschaftungskosten (3. Entwurf - ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von einheitlich 70 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach dem Modell der Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) – ImmoWertV
- mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert

Aufgrund einer Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landes Niedersachsen ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,3 % – 4,8 %.

Für den Alt-Kreis Göttingen sowie die Landkreise Goslar und Northeim ist der oben angegebene Liegenschaftszinssatz grundsätzlich übertragbar. Entsprechend der geringen Restnutzungsdauer und der Denkmaleigenschaft ist der Liegenschaftszinssatz auf 5,5 % zu korrigieren.

ANLAGE 8.10 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Bewirtschaftungskosten

(§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Verwaltung					
Gewerbe	3 %	v.	4.820,-- €	=	140,-- €
Wohnungen	5 Einheiten	á	312,-- €	=	1.560,-- €
Garagen	5 Stück	á	41,-- €	=	210,-- €
 Instandhaltung					
Gewerbe	12,00 €/m ²	x	100,38 m ²	=	1.200,-- €
Wohnungen	12,00 €/m ²	x	539,76 m ²	=	6.480,-- €
Garagen	5 Stück	x	92,-- €	=	460,-- €
 Mitausfallwagnis					
Gewerbe	4 %	v.	4.820,-- €	=	190,-- €
Wohnungen	2 %	v.	30.340,-- €	=	<u>610,-- €</u>
					10.850,-- €
 Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages					30,86 %

ANLAGE 8.11 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw.

Instandhaltung (§ 8 ImmoWertV - in Anlehnung 3. Entwurf - ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Hinweis: Bei den geschätzten Kosten handelt es sich nicht um
Modernisierungskosten

Die Kostenschätzung erfolgt Gewerke-/Bauteil-/Bereichsweise.

Aus Sachwertberechnung zum Stichtag

Wohn- und Geschäftshaus	1.182.740,-- €
Garagengebäude	<u>66.320,-- €</u>
	1.249.060,-- €
85 % von 1.249.060,-- €	1.061.700,-- €

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV – siehe Anlage 8.5 und 8.6)

$$AWMF = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Restnutzungsdauer (RND): 13 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre

$$\frac{13 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} = 0,1857$$

1.061.700,-- € x 0,1857	197.160,-- €
./. Zur Rundung	<u>./. 160,-- €</u>
	197.000,-- €

ANLAGE 8.12 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Werteinfluss

Marktkorrekturfaktor = 1,00

Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung
bzw. Instandhaltung 197.000,-- € x 1,00 197.000,-- €

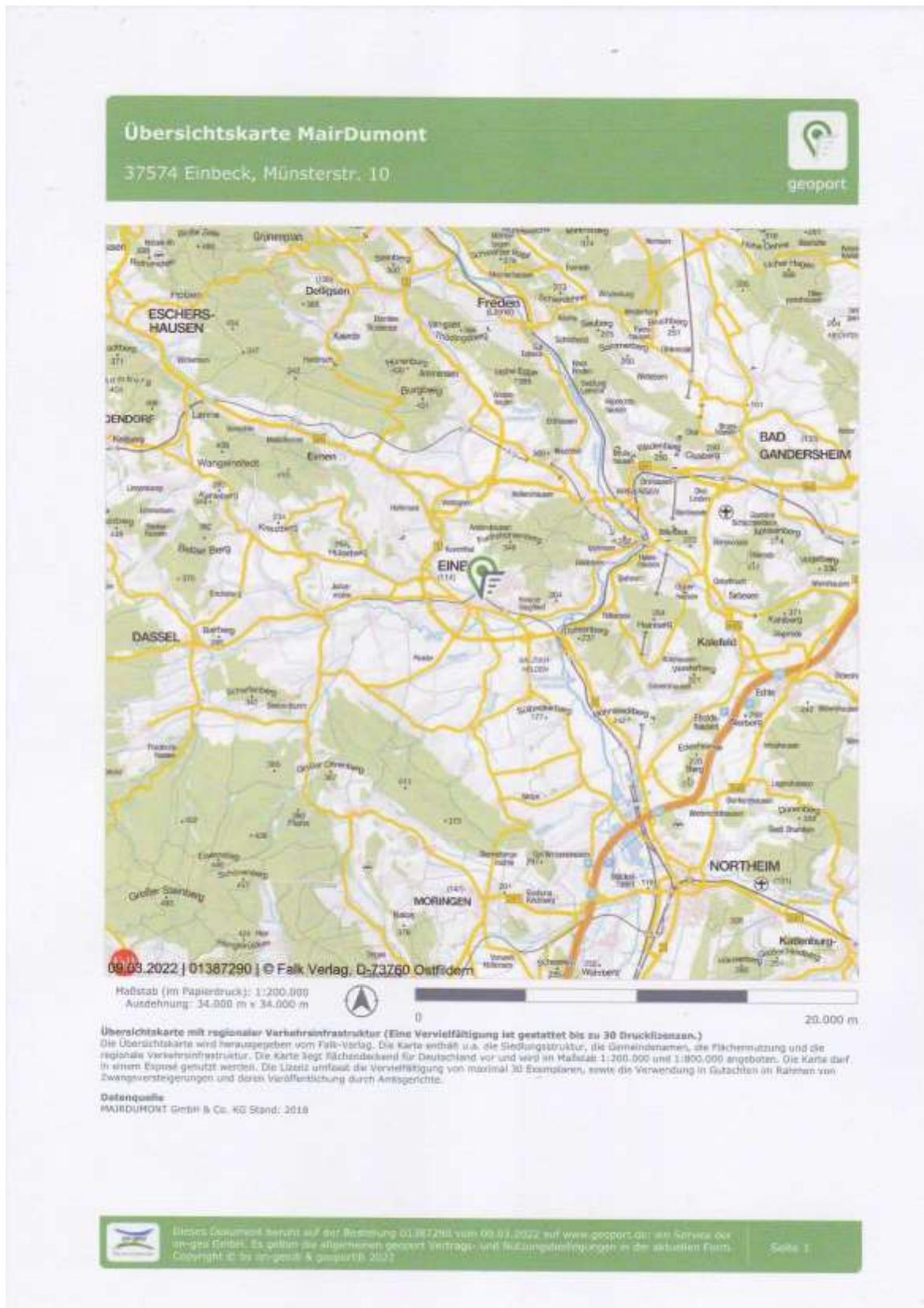
Hinweis:

Die Auflistung der stichprobenartig festgestellten Schäden und Mängel ist keine Zusicherung über die Eigenschaften des Objektes. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Auflistung wird nicht gegeben.

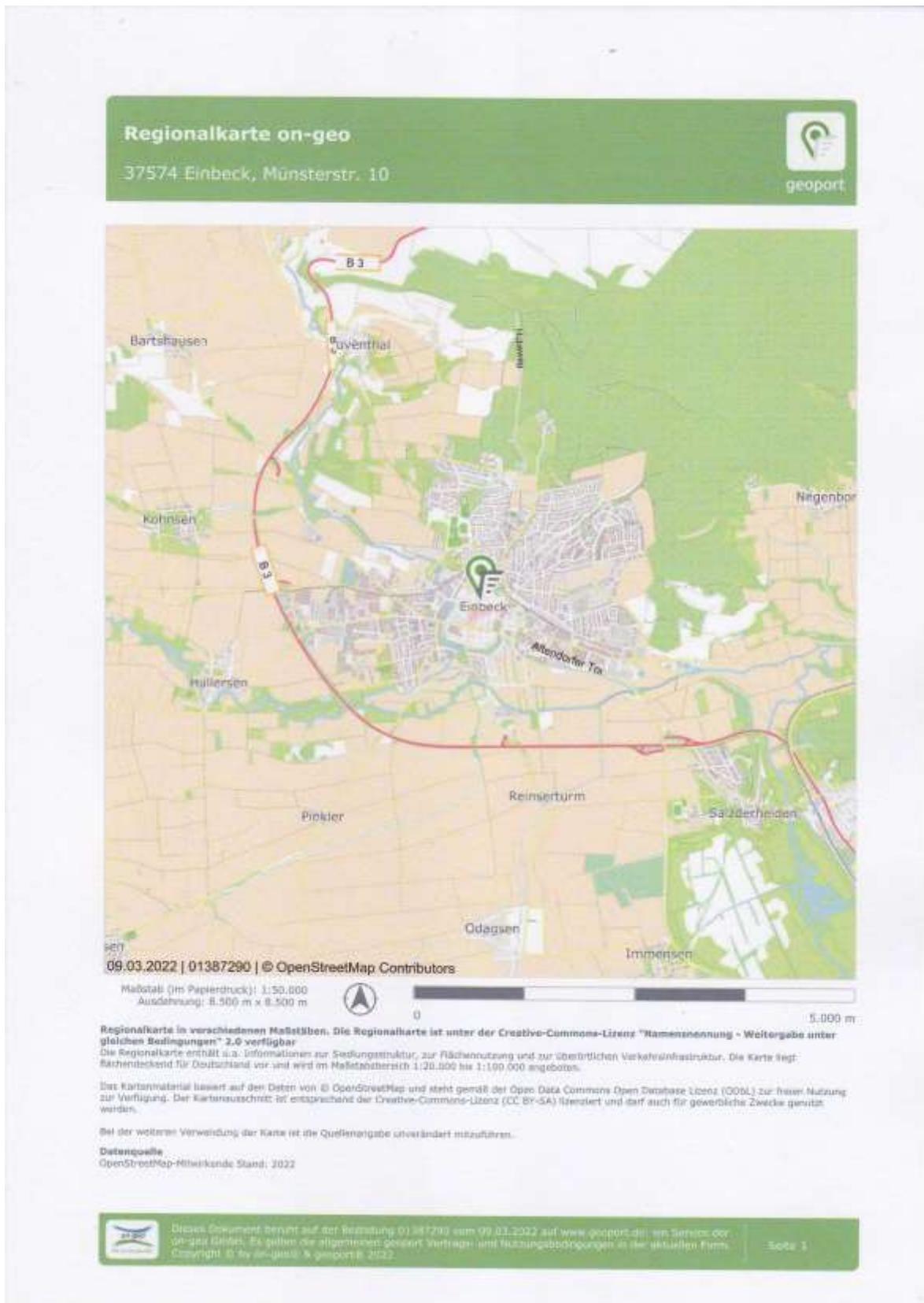
Die in der Anlage aufgeführte Kostenschätzung dient lediglich dazu, für die Wertermittlung die noch aufzuwendenden Kosten zu schätzen. Dabei wird keine Gewähr dafür gegeben, dass diese Kosten letztlich ausreichen werden, da sich während der Durchführung der Maßnahmen die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen ergeben könnten.

Werden andererseits Aufwendungen notwendig, die über das überschlägig geschätzte Maß hinausgehen, so würden diese voraussichtlich zu einer Gebäudewertverbesserung beitragen, sodass Mehrkosten teilweise durch eine Wertsteigerung kompensiert würden. Insofern hält der Sachverständige die grob überschlägige Kostenschätzung allein für den Zweck der Wertermittlung für ausreichend, weist aber gleichzeitig darauf hin, dass die tatsächlichen Kosten die hier geschätzten übersteigen können. Andererseits werden auch die Kostenanteile der Gewerke sich gegeneinander innerhalb der Gesamtsumme verschieben, sodass zu erwarten ist, dass auch hier eine Kompensation eintritt.

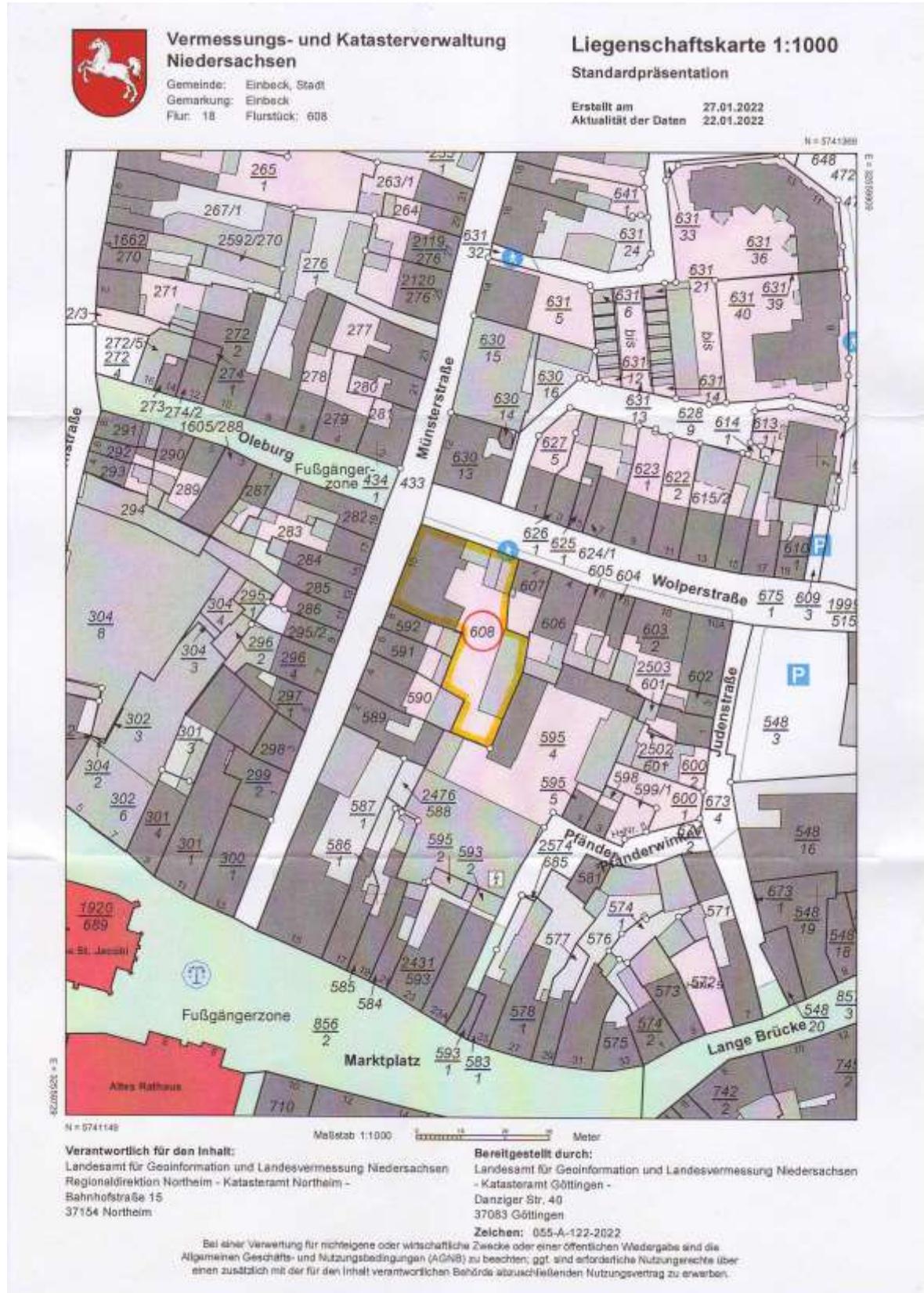
ANLAGE 8.13 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



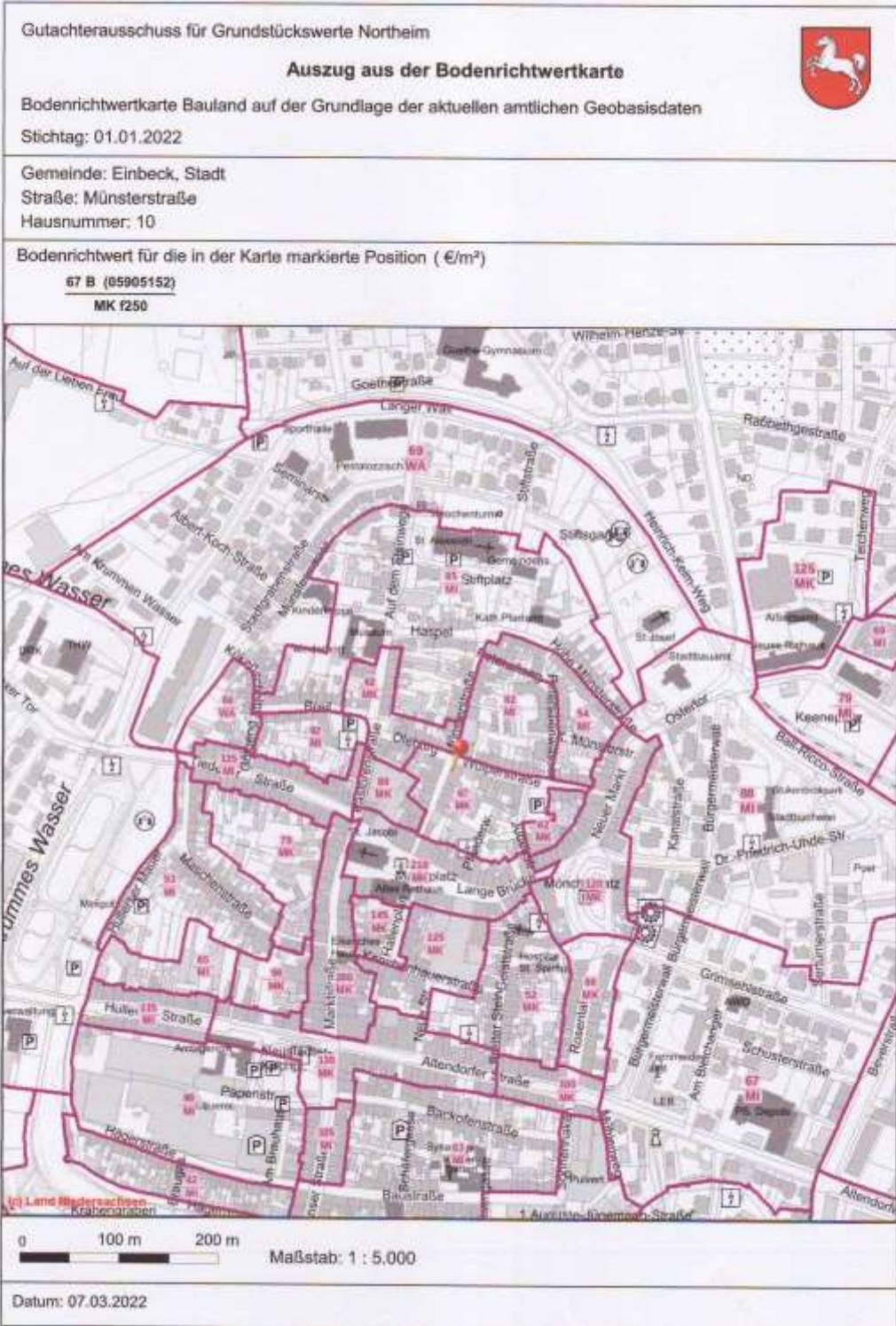
ANLAGE 8.14 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



ANLAGE 8.15 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



ANLAGE 8.16 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



ANLAGE 8.17 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

**Flurstücks- und
Eigentumsnachweis**

Standardpräsentation
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 27.01.2022
Aktualität der Daten: 22.01.2022

Flurstück 608, Flur 18, Gemarkung Einbeck

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Einbeck, Stadt
Landkreis Northeim

Finanzamt: Goslar-Bad Gandersheim

Lage: Münsterstraße 10

Fläche: 833 m²

Tatsächliche Nutzung: 833 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Einbeck
Grundbuchbezirk Einbeck
Grundbuchblatt 10623
Laufende Nummer 0001

Eigentümer: 4



Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim -
Bahnhofstraße 15
37154 Northeim

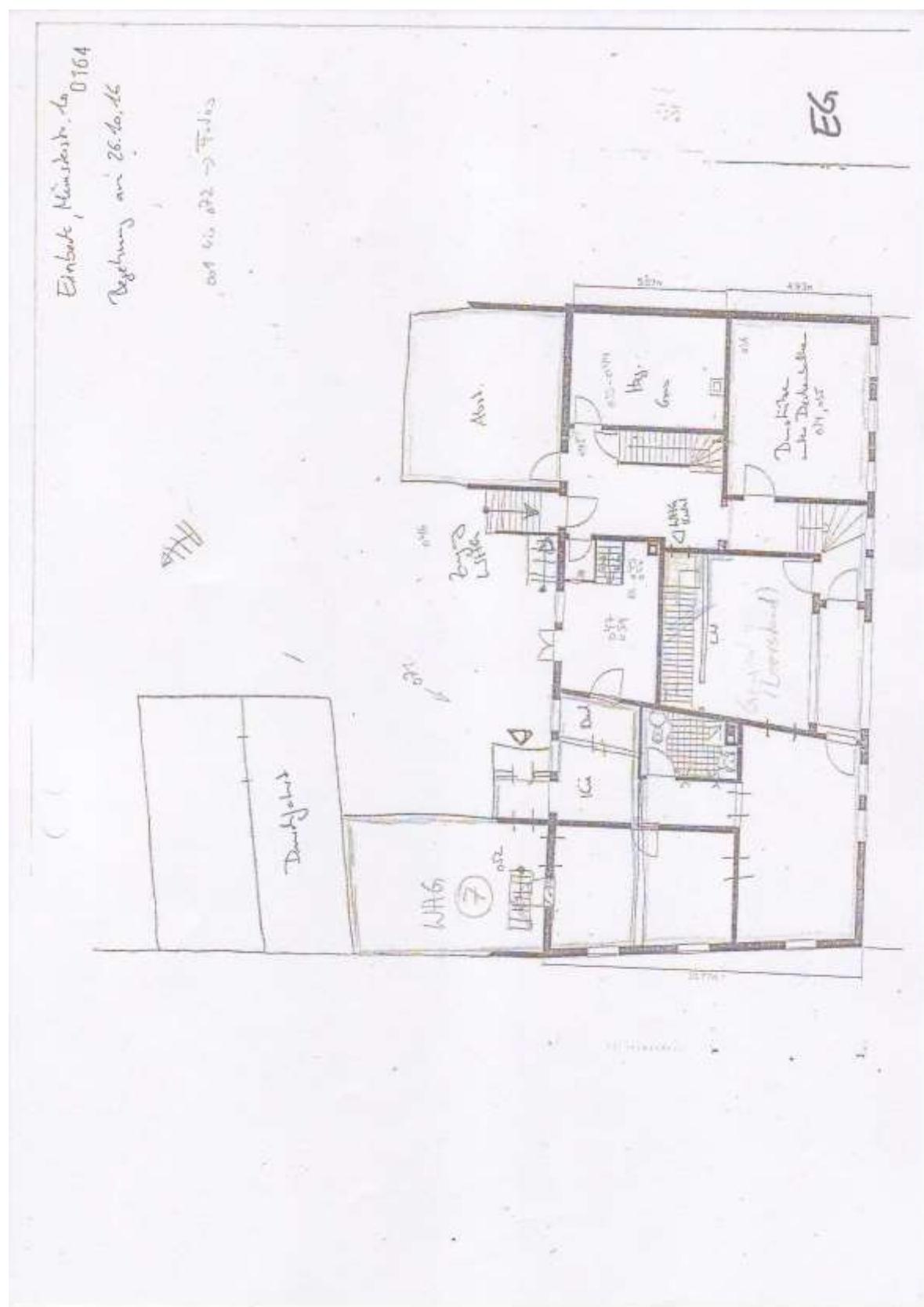
Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Göttingen -
Danziger Str. 40
37083 Göttingen

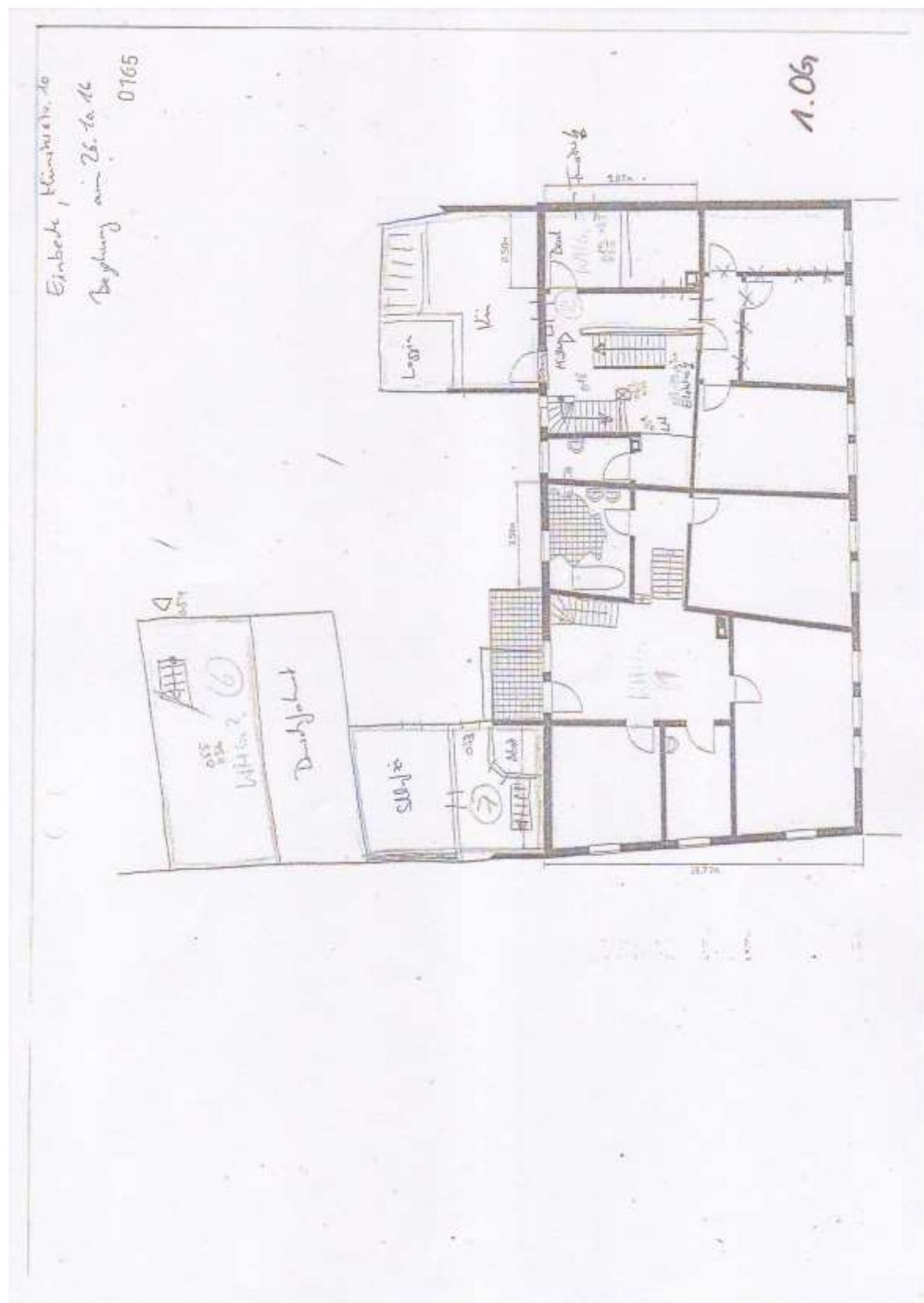
Zeichen: 055-A-122-2022

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

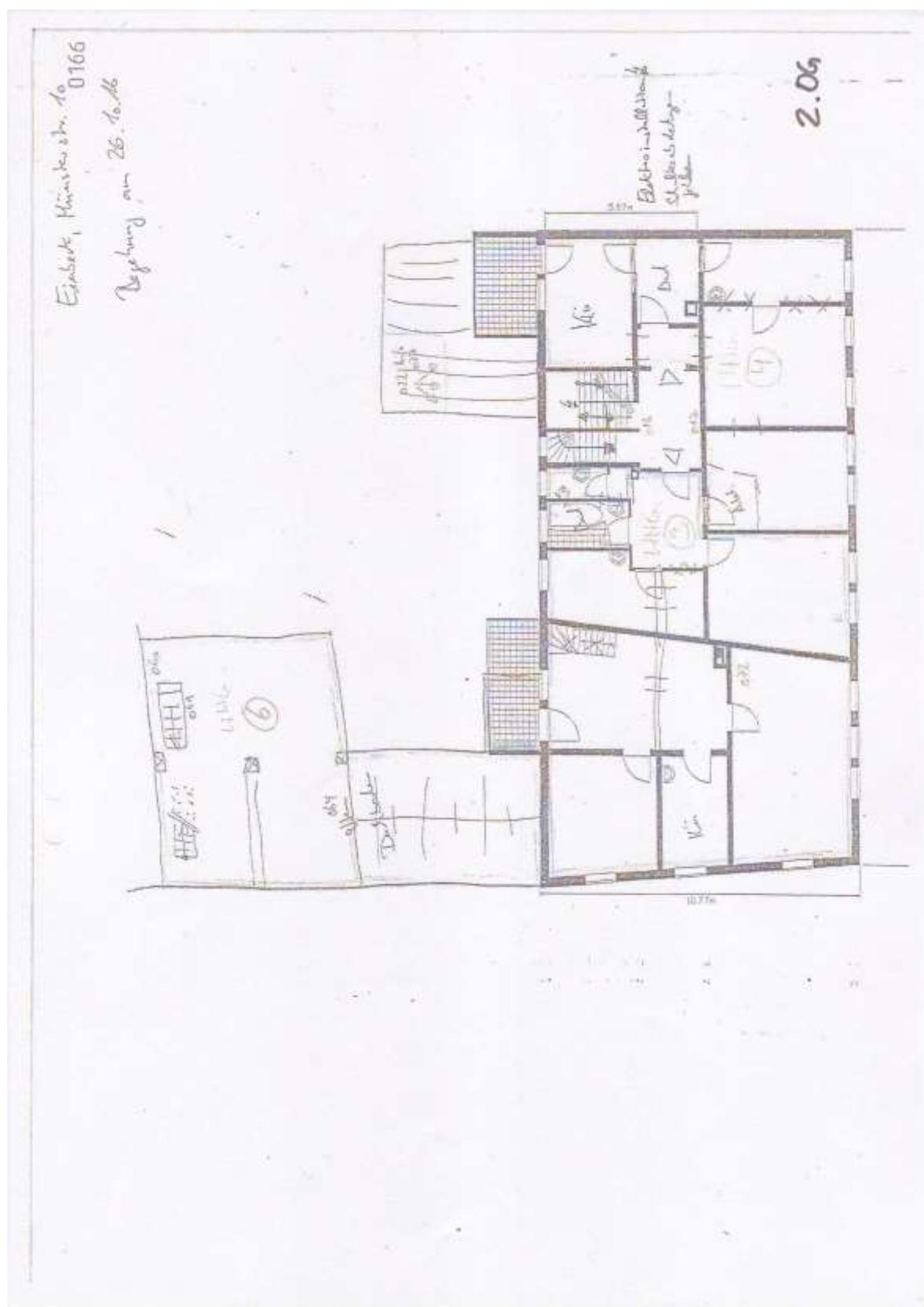
ANLAGE 8.18 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



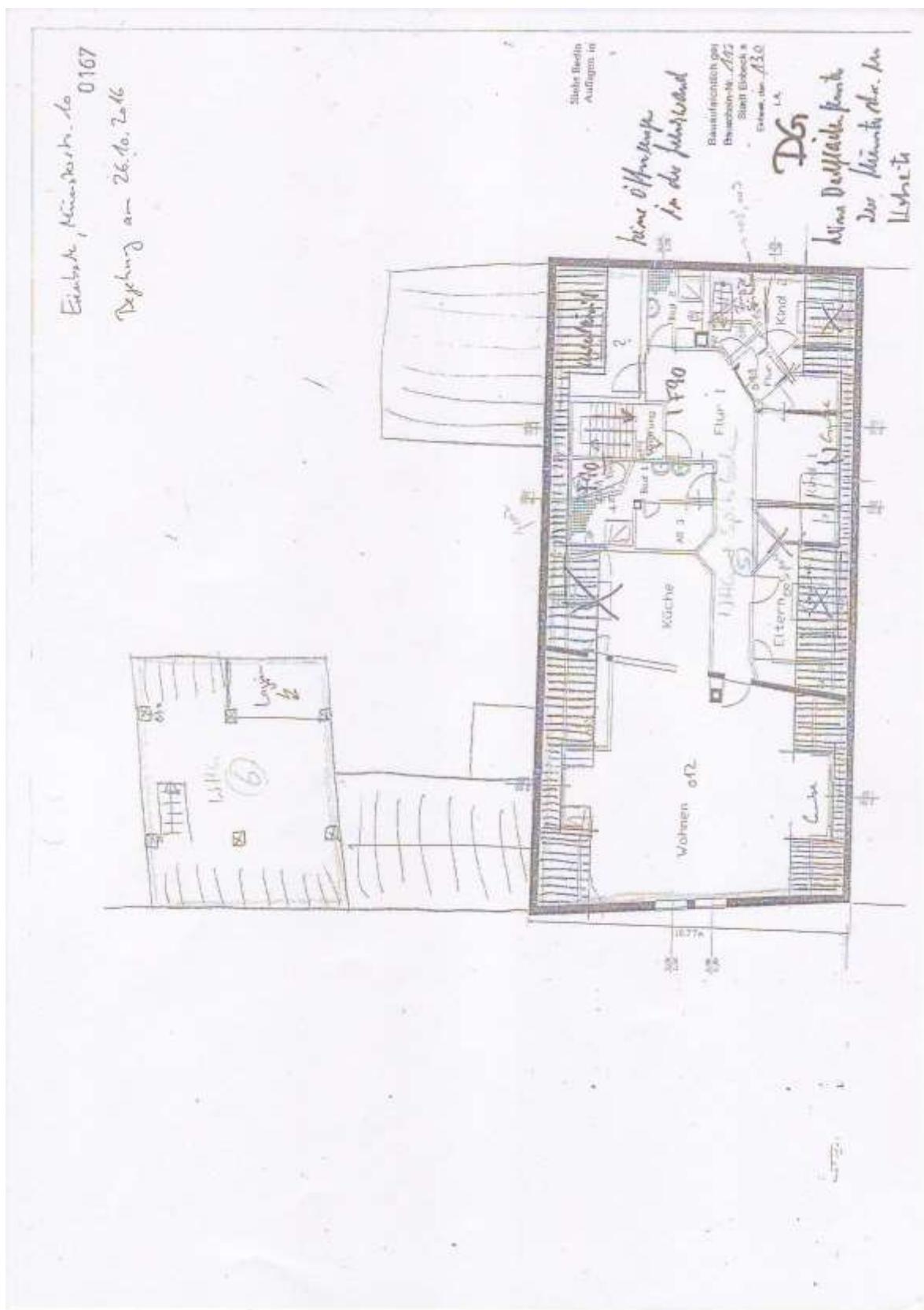
ANLAGE 8.19 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



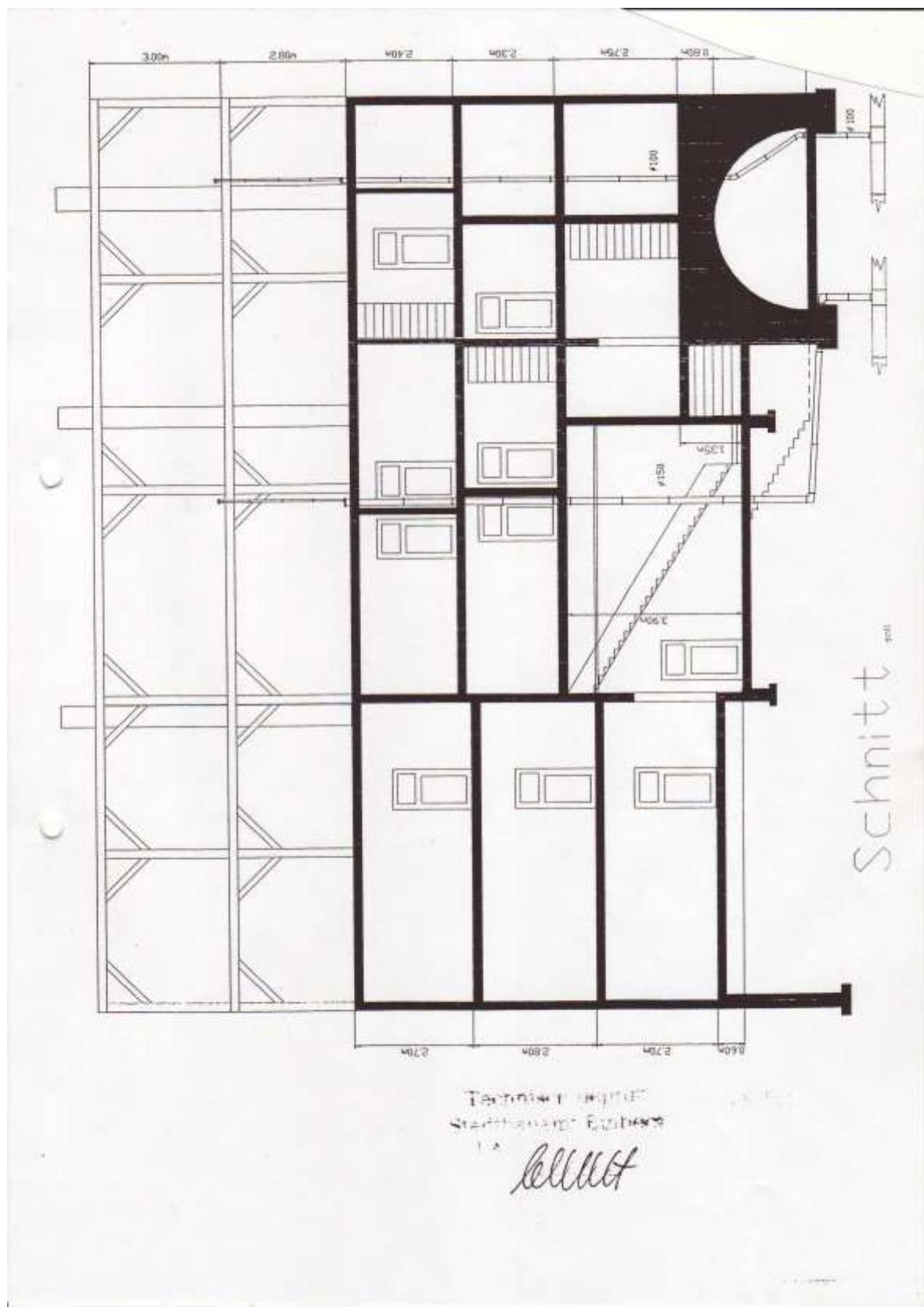
ANLAGE 8.20 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



ANLAGE 8.21 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

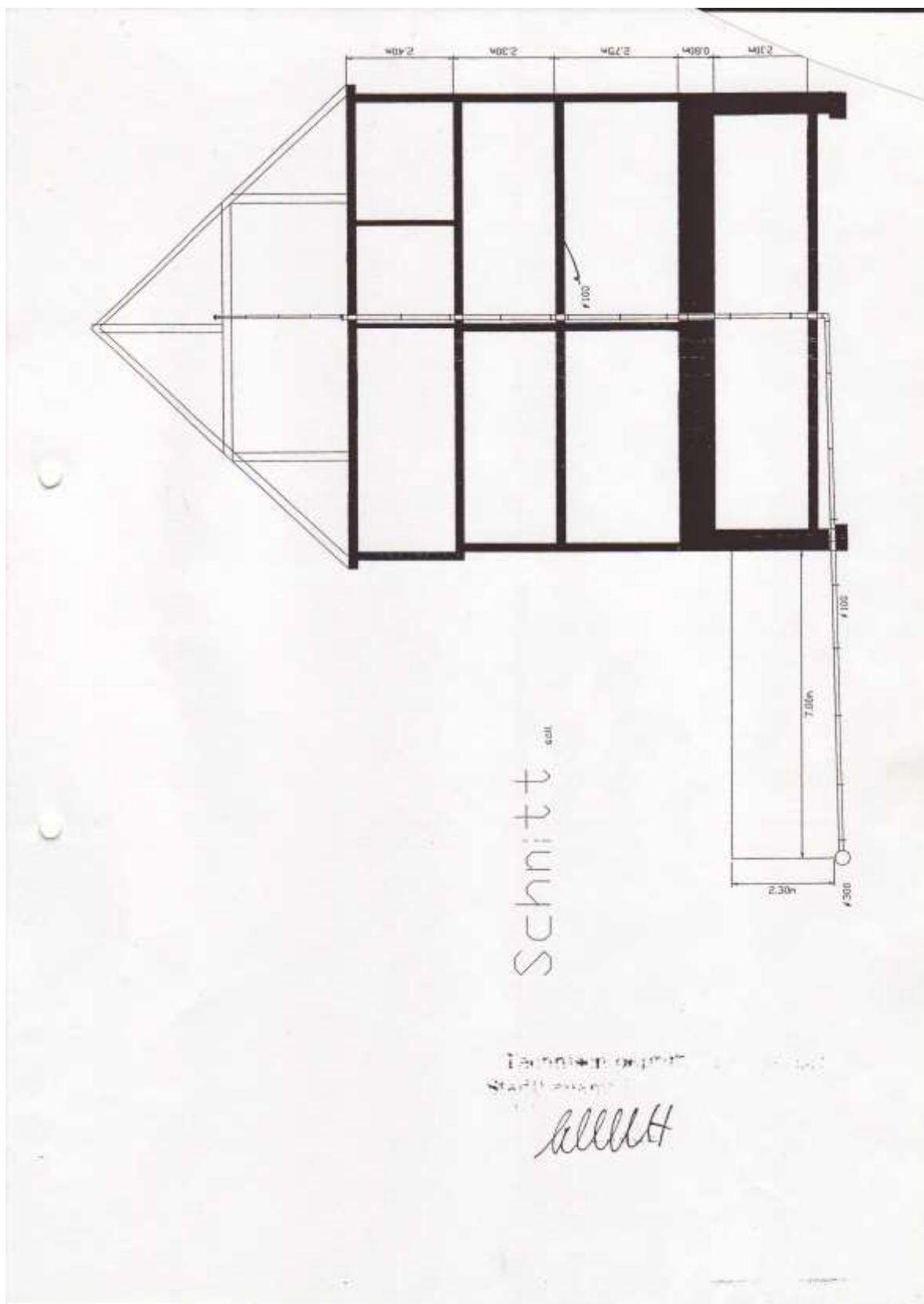


ANLAGE 8.22 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

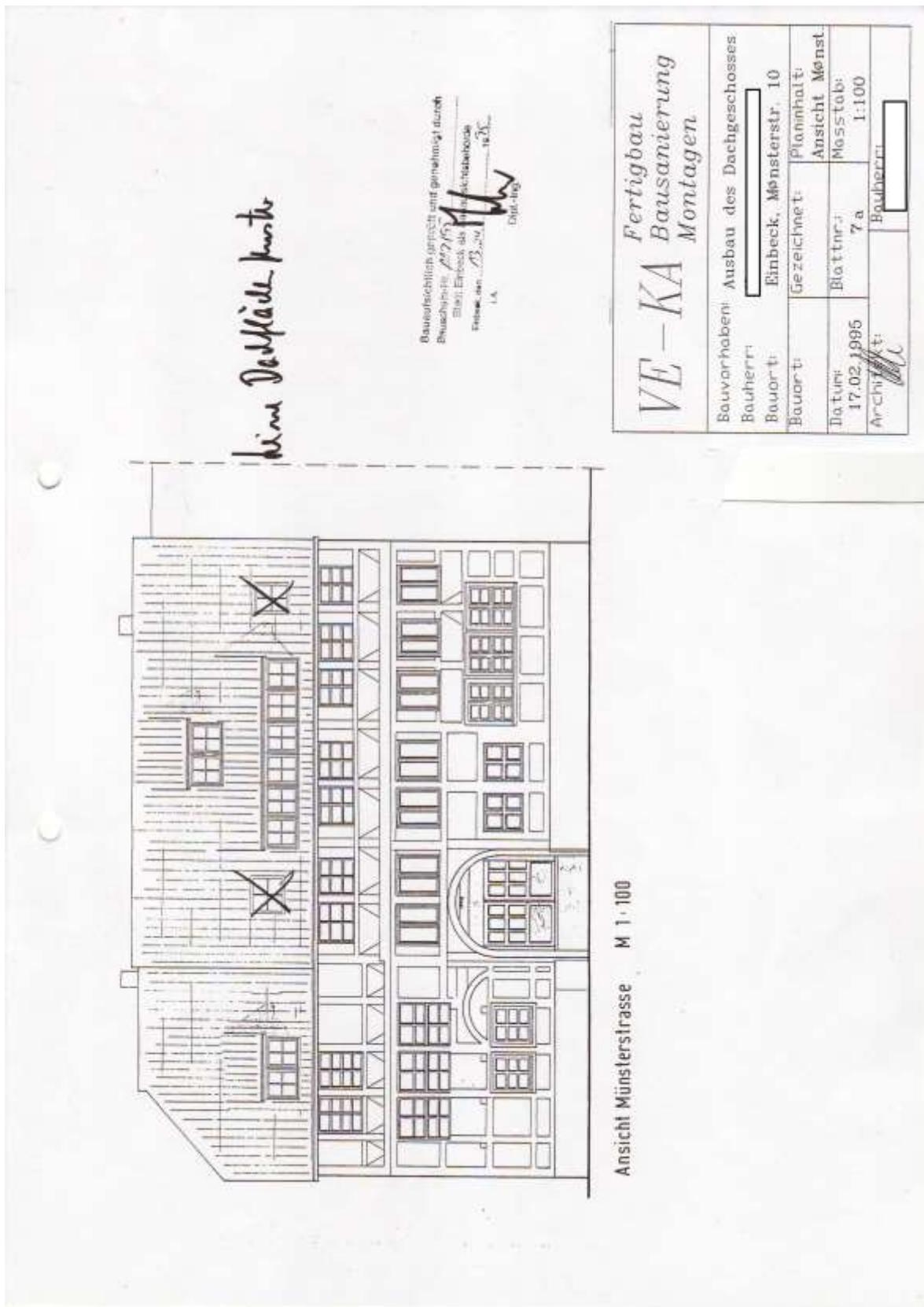


Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

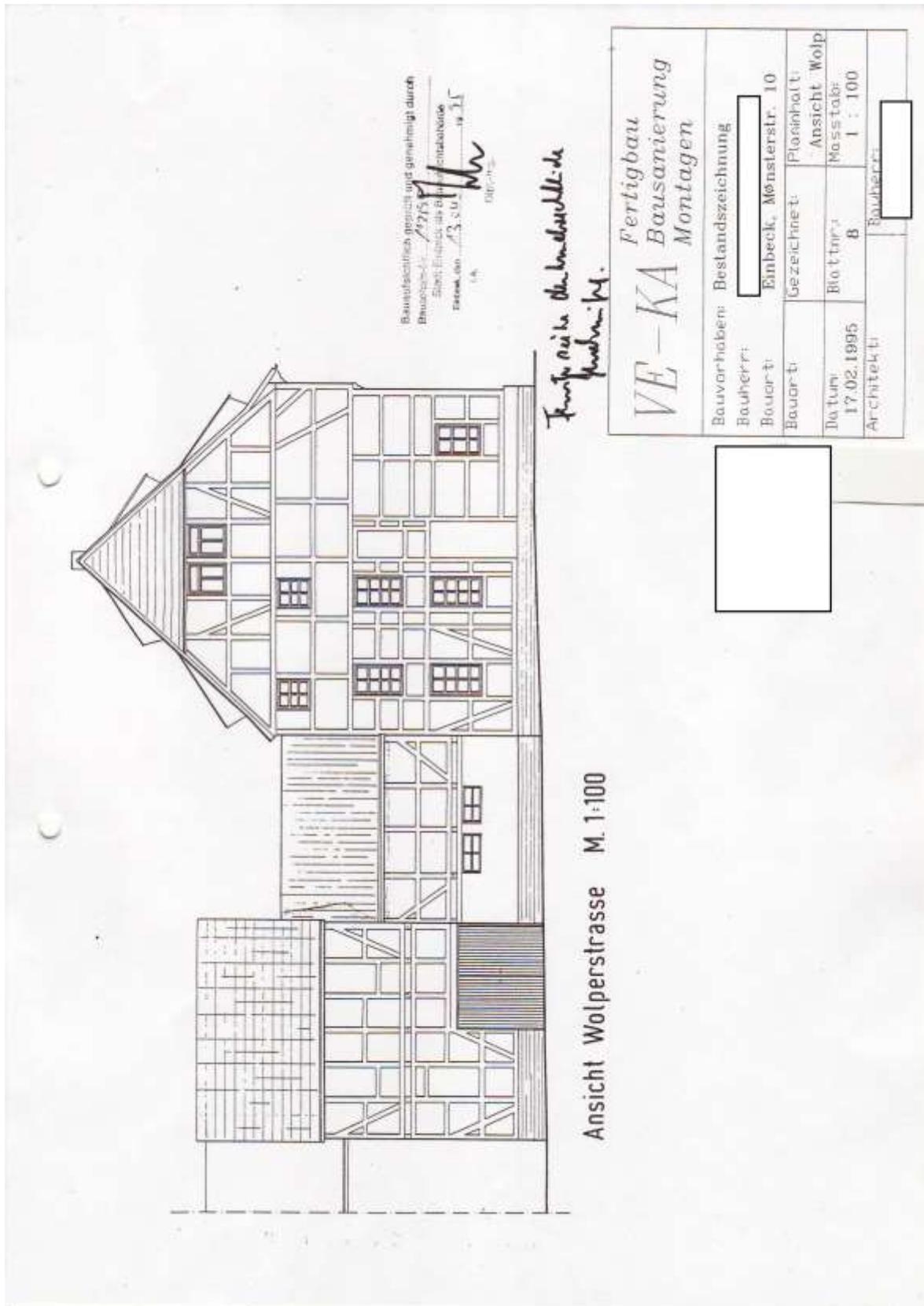
ANLAGE 8.23 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



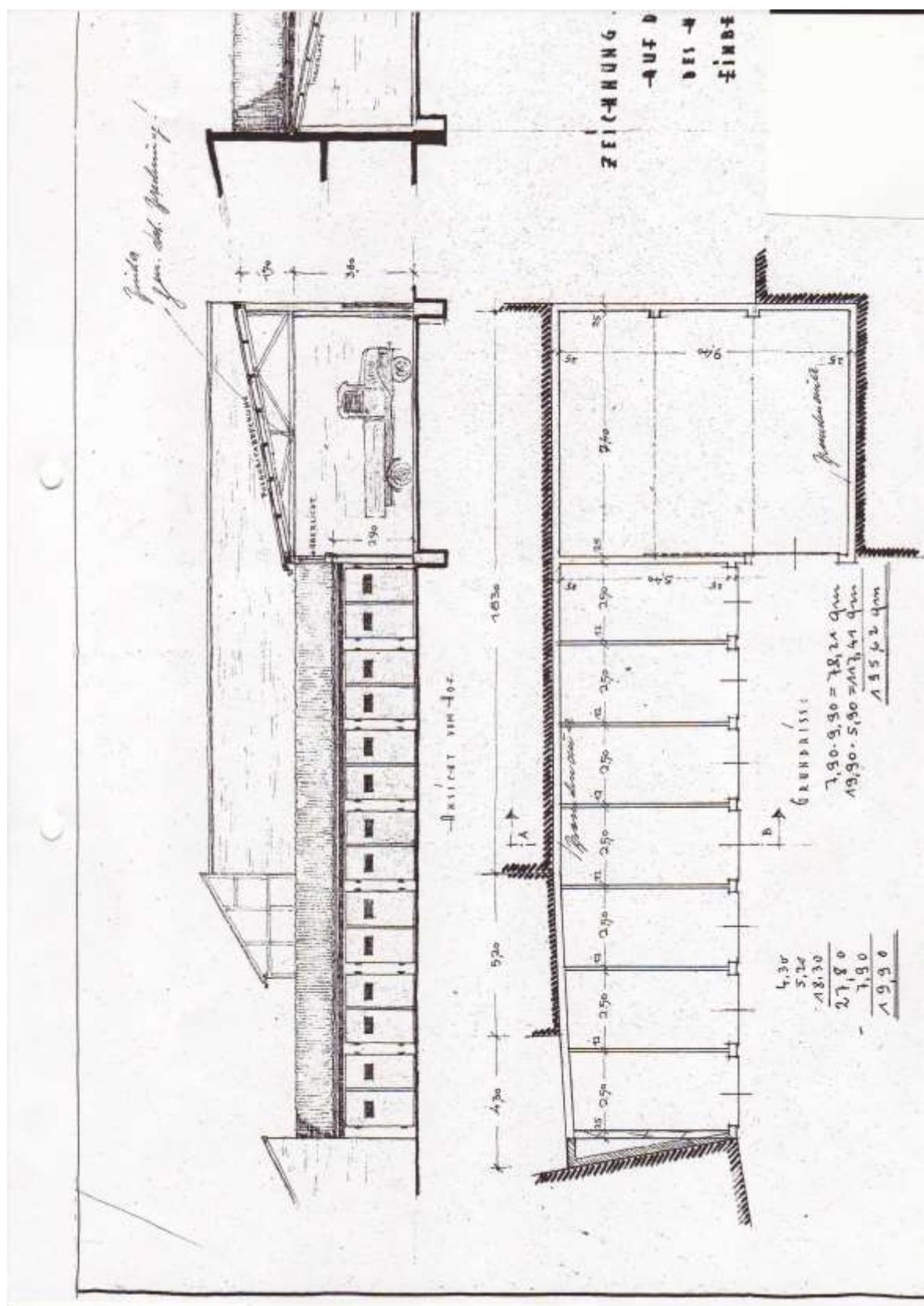
ANLAGE 8.24 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



ANLAGE 8.25 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



ANLAGE 8.26 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



ANLAGE 8.27 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Stadt Einbeck

Vfg.

Stadt Einbeck, Postfach 1824, 37559 Einbeck

1. Persönliche Übergabe

Fachbereich
Stadtentwicklung und Bauen
- III.2 Bauaufsicht -

Neues Rathaus, Teichweg 1
Internet: www.einbeck.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen:

Datum:

III.2 - 52.10.32
V79-006/2020-
KM

22.07.2020

Baurechtswidrige Zustände auf Ihrem Grundstück in Einbeck, Münsterstraße 10, Gemarkung Einbeck, Flur 18, Flurstück 608/0

Sehr geehrter [REDACTED]

da Sie Eigentümer des oben genannten Grundstücks sind, ergeht gegen Sie folgende

bauaufsichtliche Verfügung

1. Ich untersagen Ihnen gemäß § 79 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 in der zurzeit geltenden Fassung mit sofortiger Wirkung die Benutzung der Wohnungen in Ihrem Wohngebäude Münsterstraße 10, 37574 Einbeck und erkläre das Gebäude für unbewohnbar. Diese Nutzungsuntersagung bleibt bis zur Vorlage einer Bestätigung durch einen Elektromeisterbetrieb, aus welcher hervorgeht, dass eine funktionsfähige und gefahrlose Inbetriebnahme der Elektroverteilung gegeben ist, bestehen.

2. Die sofortige Vollziehung dieser Verfügung wird gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. S. 686) in der zurzeit geltenden Fassung angeordnet.

3. Ihnen wird ein Zwangsgeld gemäß § 67 Niedersächsisches Gesetz über die öffentliche Sicherheit- und Ordnung (Nds. SOG) vom 19.01.2005 (Nds. GVBl. S. 9) in der zurzeit geltenden Fassung in Höhe von 2.775,00 € angedroht, sollten Sie die Maßnahme unter Punkt 1 nicht befolgen.

Bankverbindung

Geldinstitut: BIC: IBAN:
Volksbank eG GENODEF1SES DE91 2789 3780 6104 3087 00
Sparkasse Einbeck NOLADE21EIN DE57 2625 1425 0001 0005 53

Ansprechpartner

Herr Merge
Zimmer 209
Telefon (05561) 916-209 / Zentrale: 0
Fax (05561) 916-503
E-Mail kmenga@einbeck.de

Sprechzeiten:

Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag 10.00 Uhr bis 12.30 Uhr, Donnerstag 14.30 Uhr bis 18.00 Uhr.
Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir für Beratungsgespräche eine vorherige Terminvereinbarung.

Hinweis zu Art. 13 DSGVO: Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Internetseite unter www.einbeck.de/datenschutz

ANLAGE 8.28 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Seite 2 von 5 des Schreibens der Stadt Einbeck vom 22.07.2020
zum Zeichen III.2 - 52.10.32 V79-006/2020-KM



4. Die Kosten dieser Verfügung werden aufgrund des Niedersächsischen Verwaltungskosten gesetzes (NVwKostG) vom 25.04.2007 (Nds. GVBl. S. 172) in Verbindung mit der Baugebühren ordnung (BauGO) vom 13.01.1998 (Nds. GVBl. S.3), jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen, auf 124,10 € festgesetzt und sind von Ihnen zu tragen. Dieser Gesamtbetrag ist innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt dieser bauaufsichtlichen Verfügung auf eines meiner unten genannten Konten unter der Angabe des Verwendungszwecks FAD 47996 zu überweisen.

Begründung zu 1:

Am 18.07.2020 fand ein Einsatz der Polizei und der Feuerwehr in dem Wohngebäude Münsterstraße 10 in 37574 Einbeck, Gemarkung Einbeck, Flur 18, Flurstück 608/0 statt. Hintergrund war die Meldung des Brandgeruchs in dem vorstehend genannten Objekt. Da die Quelle des Brandgeruchs nicht lokalisiert werden konnte, wurde das gesamte Gebäude aus Gründen der Gefahrenabwehr geräumt und die Bewohner zum Schutz anderweitig untergebracht. Des Weiteren wurde aufgrund des Verdachts eines Kabelbrandes seitens der Stadtwerke der Strom abgestellt. Das Gebäude wurde seitens Stadt und Polizei versiegelt.

Am 20.07.2020 erfolgte ein weiterer Ortstermin. Bei diesem war im Erdgeschoss noch ein deutlicher Brandgeruch wahrnehmbar. Augenscheinlich stellt die mangelhafte Elektroverteilung eine große Gefahrenquelle dar. Kabel liegen offen, Kabelenden schauen ungeschützt aus der Wand, es fehlen Abdeckungen an den Schaltern und Steckdosen und eine sichere Elektroverteilung am Sicherungskasten ist ebenfalls nicht gegeben.

Dieser Zustand wurde Ihnen als Eigentümer bereits mehrfach mitgeteilt u.a. schon in dem Schreiben vom 29.03.2017 und 18.05.2017 (Az.: III.2 V79-025/2016-KM). Diesen Zustand wollten Sie beheben (Ihr Schreiben vom 09.03.2017). Dieses ist allerdings nachweislich nicht geschehen. Die Bescheinigung von einem Elektromeister der gefahrenfreien Benutzung des Gebäudes liegt bis heute nicht vor. Vielmehr haben Sie die mangelhafte Kabelverteilung von einer Trockenbaufirma durch Riggipsplatten verdecken lassen (Rechnung vom 12.10.2017). Weitere Arbeiten an der Elektroverteilung haben nicht stattgefunden.

Bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO, zu denen die besagten Gebäude unzweifelhaft gehören, müssen gemäß § 3 Abs. 1 NBauO so beschaffen sein, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Insbesondere dürfen Leben und Gesundheit nicht bedroht werden.

Die festgestellten baulichen Mängel, insbesondere an der Elektroverteilung, in den Gebäuden sorgen jedoch für eine ganz erhebliche Bedrohung von Leben und Gesundheit bzw. für eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit. Insgesamt sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt. Damit widerspricht das Gebäude dem öffentlichen Baurecht im Sinne des § 79 Abs. 1 NBauO.

Verantwortlich dafür ist gemäß § 56 NBauO der Eigentümer, was Sie gemäß § 79 Abs. 1 Satz 3 NBauO auch zum Adressaten dieser Anordnung nach § 79 Abs. 1 Nr. 5 NBauO macht.

Gemäß § 79 Abs. 4 NBauO soll die Bauaufsichtsbehörde vor Anordnungen nach § 79 Abs. 1 NBauO die Angelegenheit mit dem Betroffenen erörtern, sofern die Umstände nicht ein sofortiges Einschreiten erfordern. Aufgrund der Gefahrenlage und der Umstände, die ein sofortiges Einschreiten verlangen, habe ich von der Anhörung abgesehen,

Dennoch fand am 20.07.2020 ein Telefonat mit Ihrem Verwalter, [REDACTED] statt. Dieser erkundigte sich zunächst nach dem vorliegenden Sachstand. Nachdem der Unterzeichner Herrn [REDACTED] informiert hatte, wurde das weitere Vorgehen festgehalten. Dabei sollten die bestehenden baulichen Mängel seitens der Stadt aufgelistet werden, was mit diesem Schreiben geschieht (s. Hinweise).

ANLAGE 8.29 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Seite 3 von 5 des Schreibens der Stadt Einbeck vom 22.07.2020
zum Zeichen III.2 - 52.10.32 V79-006/2020-KM



Zudem erfolgte ein Telefonat mit Ihnen am 21.07.2020. Auch Sie wollten sich noch über den Sachverhalt informieren. Anschließend bitten Sie in dem Vorgang mildernde Umstände gelten zu lassen, da Sie nichts für den Zustand können. Sie beschuldigen Ihre Mieter, den Schaden am Gebäude zugefügt zu haben. Aufgrund der schwierigen Mieter, hätten Sie nicht die finanziellen Mittel, um die Reparaturen fachgerecht durchführen zu können. Bei anstehenden größeren Investitionen wären Sie „pleite“. Insgesamt sehen Sie jedoch keine Notwendigkeit der Nutzungsuntersagung.

Nach § 79 Abs. 1 NBauO kann die Bauaufsichtsbehörde bei einem Verstoß gegen das öffentliche Baurecht Maßnahmen anordnen, die zur Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände führen. Hierzu kann gemäß § 79 Abs. 1 Nr. 5 NBauO auch die Benutzbarkeit von baulichen Anlagen untersagt werden. Bei der Ermessensausübung wurden dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange gegeneinander abgewogen. Die Ausübung des mir eingeräumten Ermessens hat unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, Geeignetheit und Angemessenheit zur Anordnung der besagten Maßnahme geführt, da kein milderes Mittel erkennbar ist und eine erhebliche Gefahr für Ihr Leben gegeben ist.

Abschließend weise ich noch darauf hin, dass ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 2 NBauO handelt, wer einer voltziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die nach der NBauO erlassen worden ist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Begründung zu 2:

Nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO wird im besonderen öffentlichen Interesse die sofortige Vollziehung dieser Verfügung angeordnet. Ohne die Anordnung der sofortigen Vollziehung bliebe die Beseitigung des Gefährdungszustandes bis zum bestandskräftigen Abschluss eines Widerspruchsverfahrens oder bis zu einer rechtskräftigen verwaltungsgerichtlichen Entscheidung nicht durchsetzbar und es würde eine unzumutbar länger andauernde Gefährdung der öffentlichen Sicherheit drohen. Die Güterabwägung zwischen Ihrem privaten Interesse und dem öffentlichen Interesse geht daher zu Ihren Lasten aus. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung liegt somit zur Wahrung der Geltung des materiellen Baurechts im besonderen öffentlichen Interesse.

Begründung zu 3:

Sollten Sie dieser Verfügung nicht vollständig nachkommen, bin ich gemäß §§ 64 ff. NPOG berechtigt, die Befolgung einer Verfügung mit Zwangsmitteln durchzusetzen. Das als Zwangsmittel angedrohte Zwangsgeld gemäß § 67 Nds. SOG ist das geeignetste und mildeste Mittel, um die öffentliche Sicherheit wiederherzustellen. Auch die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes ist angemessen. Zur Berechnung: Gemäß Gutachten zur Zwangsversteigerung (NZS 22 K 7/17) beträgt die Wohnfläche des Gebäudes 555 m². Wie Sie im Telefonat am 21.07.2020 angegeben haben, versuchen Sie für einen Mietzins von 5 €/m² zu vermieten. Da das Zwangsgeld eine abschreckende Wirkung entfalten soll, wird hier das Zwangsgeld in Höhe einer Monatsmiete der Wohnungen angedroht. Auch wenn die Geschäftsfläche (ca. 100 m²) und weitere Mieteinnahmen durch die Garagen bei der Ermittlung des Zwangsgeldes außen vor bleiben, ist die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes angemessen.

Begründung zu 4:

Die Kostenentscheidung folgt aus § 66 Abs. 1 NPOG in Verbindung mit dem NVwKostG und der BauGO. Gemäß der Anlage 1 zur BauGO werden die Kosten auf 124,10 € festgesetzt und sind von Ihnen zu tragen. Der Gesamtbetrag der von Ihnen zu leistenden Kosten berechnet sich wie folgt: Aus den Gebührensätzen nach Nr. 12.6 der Anlage 1 zur BauGO besteht für die Anordnung von Maßnahmen nach § 79 Abs. 1 NBauO ein Kostenrahmen von 120,00 € bis 2.690 €. Aufgrund des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit in Anbetracht der auszuführenden Arbeiten und unter

ANLAGE 8.30 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Seite 4 von 5 des Schreibens der Stadt Einbeck vom 22.07.2020
zum Zeichen III.2 - 52.10.32 V79-006/2020-KM



Berücksichtigung des Verwaltungsaufwandes und des Gegenstandswertes setzte ich im Rahmen pflichtgemäßer Ermessensausübung einen Kostenbetrag für diese Bauaufsichtliche Verfügung in Höhe von 120,00 € fest, zuzüglich der Zustellgebühren von 4,10 €. Dieser Gesamtbetrag ist innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt dieser bauaufsichtlichen Verfügung auf eines meiner unten genannten Konnten unter der Angabe des Verwendungszwecks FAD 47996 zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der Stadt Einbeck erhoben werden.

Hinweise:

Ein Widerspruch gegen diese Verfügung hat wegen der Anordnung der sofortigen Vollziehung keine aufschiebende Wirkung, d.h. die Ausführung der angeordneten Arbeiten muss auch dann vollzogen werden, wenn Sie gegen diese Verfügung Widerspruch einlegen.

Sollten Sie gegen die vorstehende Verfügung Widerspruch einlegen, können Sie bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung über den Widerspruch bei mir und anschließend beim Verwaltungsgericht Göttingen die Widerherstellung der aufschiebenden Wirkung Ihres Widerspruchs beantragen.

An Ihrem oben genannten Gebäude bestehen aus bauordnungsrechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht diverse bauliche Mängel. Im Folgenden erhalten Sie eine Auflistung einiger Mängel:

Hauptgebäude – Erdgeschoss und Allgemein:

Der hintere, hofseitige Zugang zum Erdgeschoss ist durch brüchige Fliesen und den fehlenden Handlauf für eine sichere Nutzung ungeeignet. Hier besteht eine erhöhte Sturz- und Unfallgefahr. Auch im Gebäude sind die Treppen zum Teil baufällig. Insbesondere die Treppe zum Dachgeschoss ist mit einer gebrochenen Stufe nicht mehr benutzbar. Ebenfalls haben Brandschutztüren – Tür zum Heizungsraum – offen gestanden. Die Brandlasten in den Fluren und Treppenräumen sind zu entfernen. Dies gilt insbesondere für den Vorhang im ersten Obergeschoss.

Im Abgang zum Keller ist ein Querbalken stark durchgebogen. Durch die Verkleidung des Balkens ist die Funktionstüchtigkeit nicht zu erkennen. In vielen Wohnungen waren Stockflecken zu sehen, die einen Wasserschaden vermuten lassen. Zusätzlich sind in der Wohnung im zweiten Obergeschoss die Heizungen ausgelaufen.

Hauptgebäude – Erstes Obergeschoss:

Die Wohnung 2 ist zum Teil stark verschimmelt, sodass eine Gesundheitsgefährdung gegeben sein kann und gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt werden können. Im Treppenraum des Geschosses befindet sich die in ihrer Ausführung mangelhaft gearbeitete Elektroverteilung. Die Kabeldurchführungen sind offensichtlich nicht geschottet, sodass sich eine erhebliche Brandgefahr ergibt. Ebenfalls ist die Abtrennung zur Wohnung 1 vom Flur aus nur durch Leichtbauwände hergestellt, die augenscheinlich keine Feuerwiderstandsklasse haben.

ANLAGE 8.31 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Seite 5 von 5 des Schreibens der Stadt Einbeck vom 22.07.2020
zum Zeichen III.2 - 52.10.32 V79-006/2020-KM



Hauptgebäude – Zweites Obergeschoss:

In der Wohnung 4 fehlen die Abdeckungen zu den Steckdosen und Schaltern. Hier besteht eine erhebliche Gefahr.

Hauptgebäude – Dachgeschoss und Spitzboden:

Die Wohnung im Dachgeschoss ist zwar genehmigt worden, jedoch sind die Arbeiten nicht fach- und sachgerecht ausgeführt. Der Ausbau des Spitzbodens ist nicht genehmigt. Dieser Raum wurde offensichtlich als Aufenthaltsraum genutzt. Aufgrund eines fehlenden zweiten Rettungsweges ist dieser Raum aber nicht als Aufenthaltsraum zu nutzen. Zudem ist die Treppe zu dem Spitzboden brüchig. Die Tragfähigkeit der Kehlbalkendecke muss vor einer erneuten Nutzung geprüft werden.

Torhaus:

Wohnung 6 wurde ungenehmigt als Wohnung genutzt. Die Einbauten und Verkleidungen der Wohnung sind zum Teil entfernt und die Wohnung ist wieder in einen nicht bewohnbaren Zustand versetzt worden.

Die vermietete Wohnung 7 wird formell illegal genutzt, da hierfür keine Baugenehmigung vorliegt. Das Obergeschoss dieser Wohnung ist zudem materiell illegal, da offensichtlich zum einen die Tragfähigkeit der Treppe nicht ausreicht, um sie sicher zu benutzen und zum anderen der Schlafraum im ersten Obergeschoss keinen funktionierenden Rettungsweg hat.

Ihr Verwalter, hat ein gleichlautendes Schreiben erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Menge

2. Hiermit bescheinige ich, den Erhalt des Schreibens.

3. z.Vg.

ANLAGE 8.32 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



INGENIEURBURO GERD SCHWERDTFEGER
BERATENDE INGENIEURE IM BAUWESEN VBI
STATIK • TRAGWERKSPLANUNG • BAUPHYSIK

Walkemühlenweg 12A • 37574 Einbeck
Tel.: 05561/2627 • Fax: 74197
E-Mail: kontakt@igs-statik.de
Internet: www.igs-statik.de

IGS INGENIEURE • Walkemühlenweg 12A • 37574 Einbeck

Stadt Einbeck
Teichenweg 1

37574 Einbeck



Ihr Zeichen: Ihre Nachricht: Proj-Nr.: 20P131 Unser Zeichen: gs Datum: 27.08.20

**Mehrfamilienhaus, Münsterstraße 10 in 37574 Einbeck
Beurteilung der Standsicherheit**

Sehr geehrter Herr Menge,

Sie haben mich beauftragt, die Standsicherheit des o.g. Mehrfamilienhauses zu beurteilen. Grundlage für die Beurteilung ist die Ortsbegehung am 13.08.2020 und mein Untersuchungsbericht vom 18.10.2010.

Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus wurde in der ortsüblichen Ständerbauweise errichtet und besteht aus dem Hauptgebäude zur Münsterstraße und 3 Nebengebäuden zum Hinterhof. Das Hauptgebäude wurde in 2 Bauabschnitten errichtet. Der rechte Teil wurde laut Inschrift 1548 erbaut, zum Baujahr des linken Gebäudeteils liegen mir keine Angaben vor.

Bei dem Ortstermin am 13.08.2020 habe ich festgestellt, dass sich der Zustand des Gebäudes gegenüber vorangegangenen Ortsbesichtigungen deutlich verschlechtert hat. Im Bezug auf meinen Untersuchungsbericht vom 18.10.2010 konnte ich feststellen, dass die von mir beschriebenen Bauwerksschäden an der Fassade, dem Sandsteinsockel, der durchhängenden Holzbalkendecke, dem Gewölbekeller sowie der Dachkonstruktion bisher nicht saniert wurden.

Ein weiterer Punkt ist, dass durch den nachträglichen Einbau von Loggien die Statik der Dachkonstruktion verändert und beeinträchtigt wurde.

Zusätzlich dringt durch die unsachgemäße Abdichtung der Loggien Feuchtigkeit in das Gebäude ein. Wodurch die tragende Holzkonstruktion so stark geschädigt wurde, dass Teilbereiche unbewohnbar sind.

ANLAGE 8.33 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

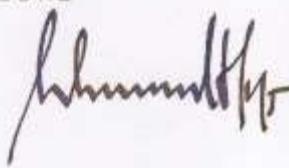
Auch die tragende Fachwerkkonstruktion des Torhauses zur Wolperstraße ist durch den Feuchteeintrag so stark geschädigt, dass die Standsicherheit des Gebäudes gefährdet ist.

Eine Nutzung des gesamten Gebäudes ist im jetzigen Zustand nicht möglich.
Aufgrund der maroden tragenden Bausubstanz ist die Standsicherheit des Bauwerks nicht mehr gewährleistet. Eine Instandsetzung des Gebäudes muss kurzfristig erfolgen.
Als Sofortmaßnahme sind die geschädigten Bauteile unverzüglich abzustützen und zu sichern.

Sollten sich hierzu noch Rückfragen ergeben, stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

I G S INGENIEURE



The circular stamp contains the following text:
INNENBAUERKAMMER NIEDERSACHSEN
Dipl.-Ing. (FH)
GESCHÄFTSSTELLE
Hannover Region
16.12.13
SACHVERSTÄNDIGER FACHBEREICHLAND

ANLAGE 8.34 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Page 1 of 1

Kenneth Menge - Münsterstr. 10

Von: <gs@igs-statik.de>
An: "Kenneth Menge" <kmenge@einbeck.de>
Datum: 19.02.2021 09:38
Betreff: Münsterstr. 10
Anlagen: Münsterstr Abstützung I OG DG.pdf; Münsterstr Abstützung EG.pdf; Münsterstr Abstützung Gewölbekeller.pdf

Guten Morgen Herr Menge,

anbei erhalten Sie meine Pläne für die Abstützungsmaßnahmen für die Münsterstraße 10.
Bei den Abstützungen handelt es sich um keine dauerhafte Lösung, sondern um temporäre
Maßnahmen.
Die Sicherungsmaßnahmen sind kein Ersatz für die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten.
Eine Nutzung des Gebäudes ist erst nach Abschluss der Sanierung des Gebäudes wieder möglich.
Die Standsicherheit des Fachwerkhauses ist in regelmäßigen Abständen, mindestens einmal pro Jahr
zu überprüfen.
Eine Abstützung der Außenwände halte ich im jetzigen Zustand nicht für erforderlich, da ich bei der
Ortsbegehung am 28.01.21 keine Verschlechterung der Schieflage der Sandsteinsockel feststellen
konnte. Die Verformung der Außenwände ist aber im Zuge der jährlichen Begehung zu kontrollieren!
Bei dem o.g. Ortstermin waren nicht alle Wohnungen zugängig, dies sollten aber bei der nächsten
Begehung sichergestellt werden.
Eine Abnahme nach Fertigstellung der Sicherungsmaßnahmen halte ich für erforderlich.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Gerd Schwerdtfeger

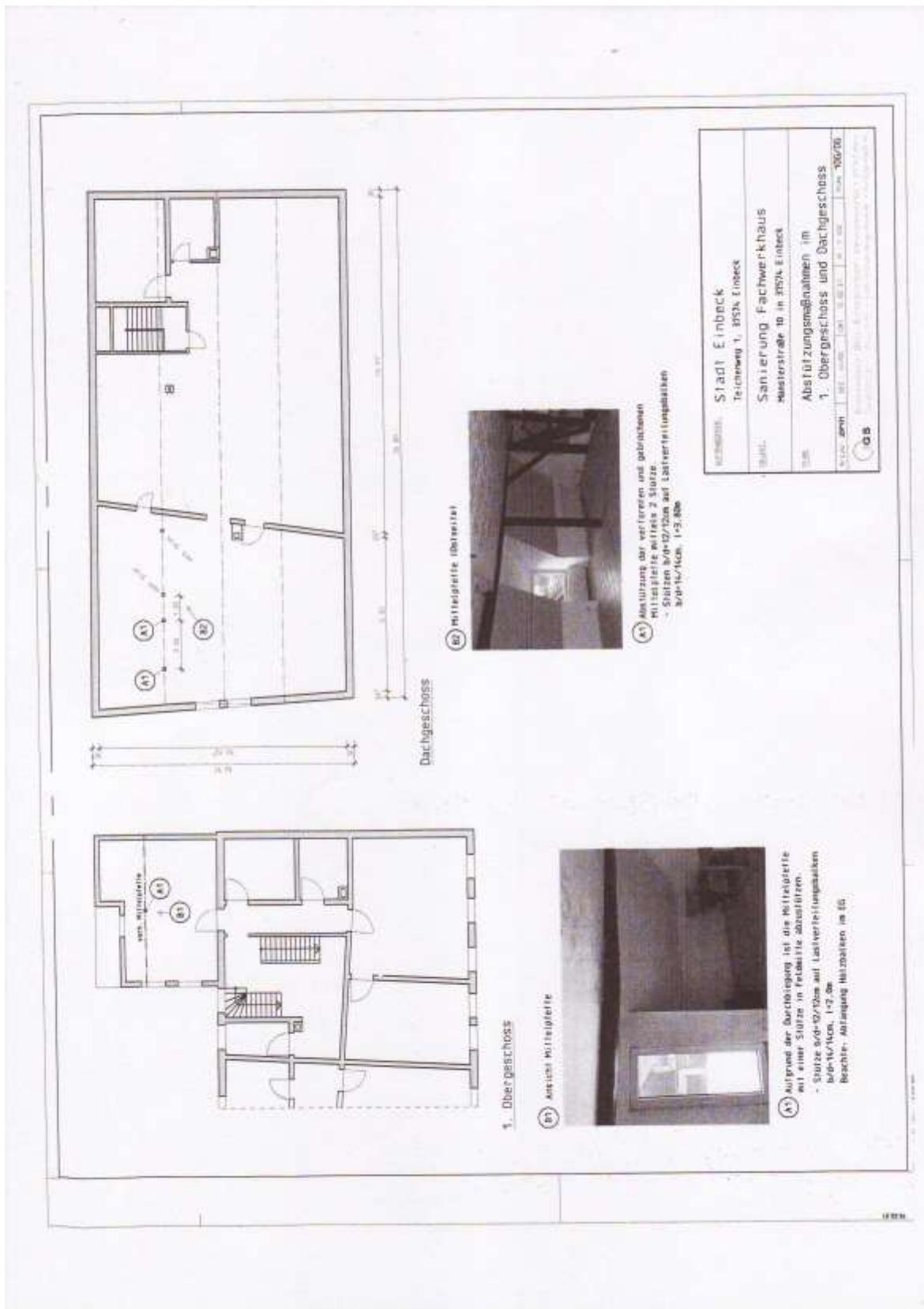
IGS Ingenieurbüro Gerd Schwerdtfeger
Beratende Ingenieure im Bauwesen VBI
Wallstraße 12A, 37574 Einbeck
Tel.: 055 61 / 26 27, Fax: 055 61 / 77 19 7
E-Mail: gs@igs-statik.de
Internet: www.igs-statik.de

STATIK, TRAGWERKSPLANUNG, BAUPHYSIK

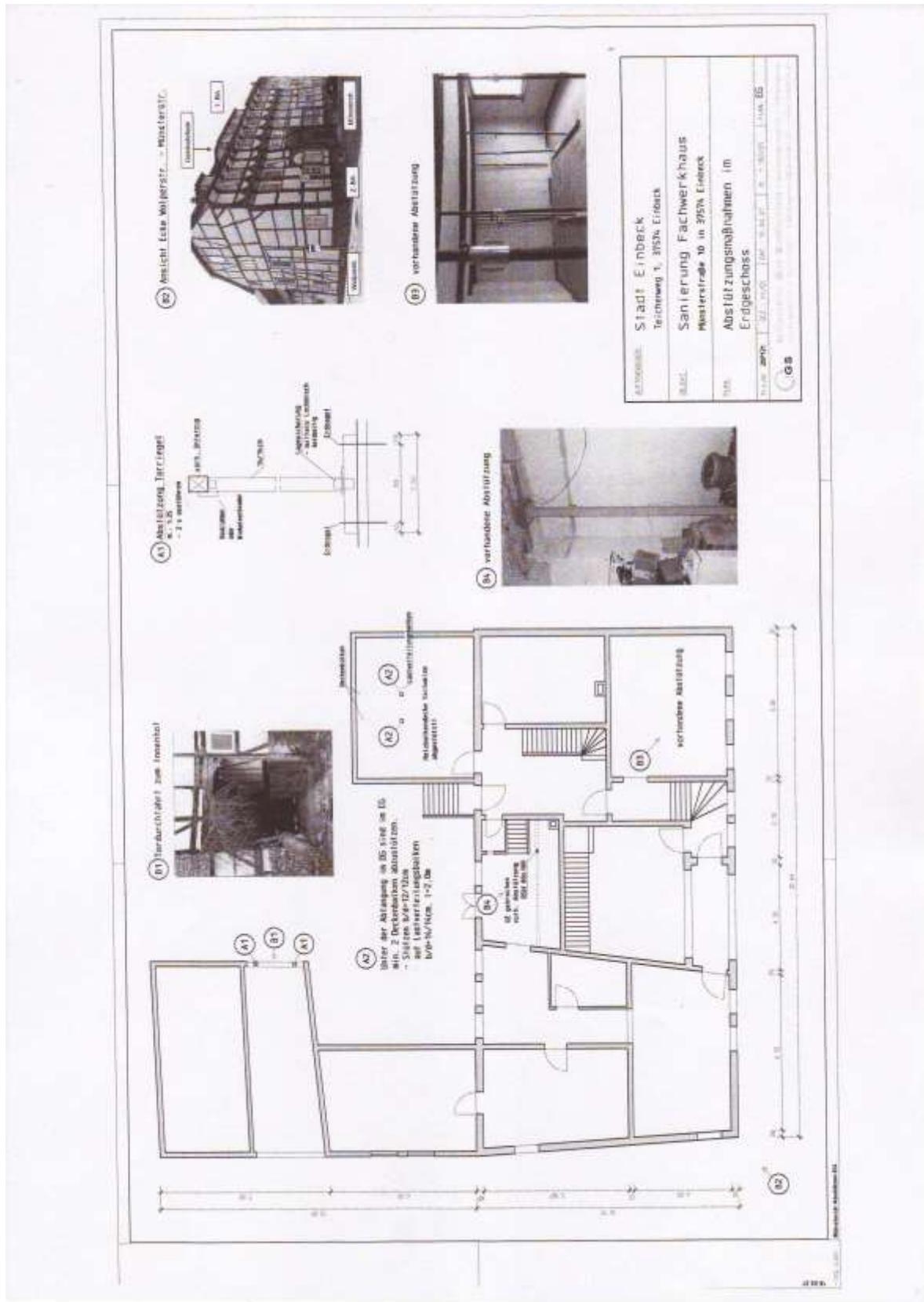


file:///C:/Users/kmenee/AnnData/Local/Temn/16/XPerowise/602F871CEinbeckNeue... 10.03.2021

ANLAGE 8.35 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

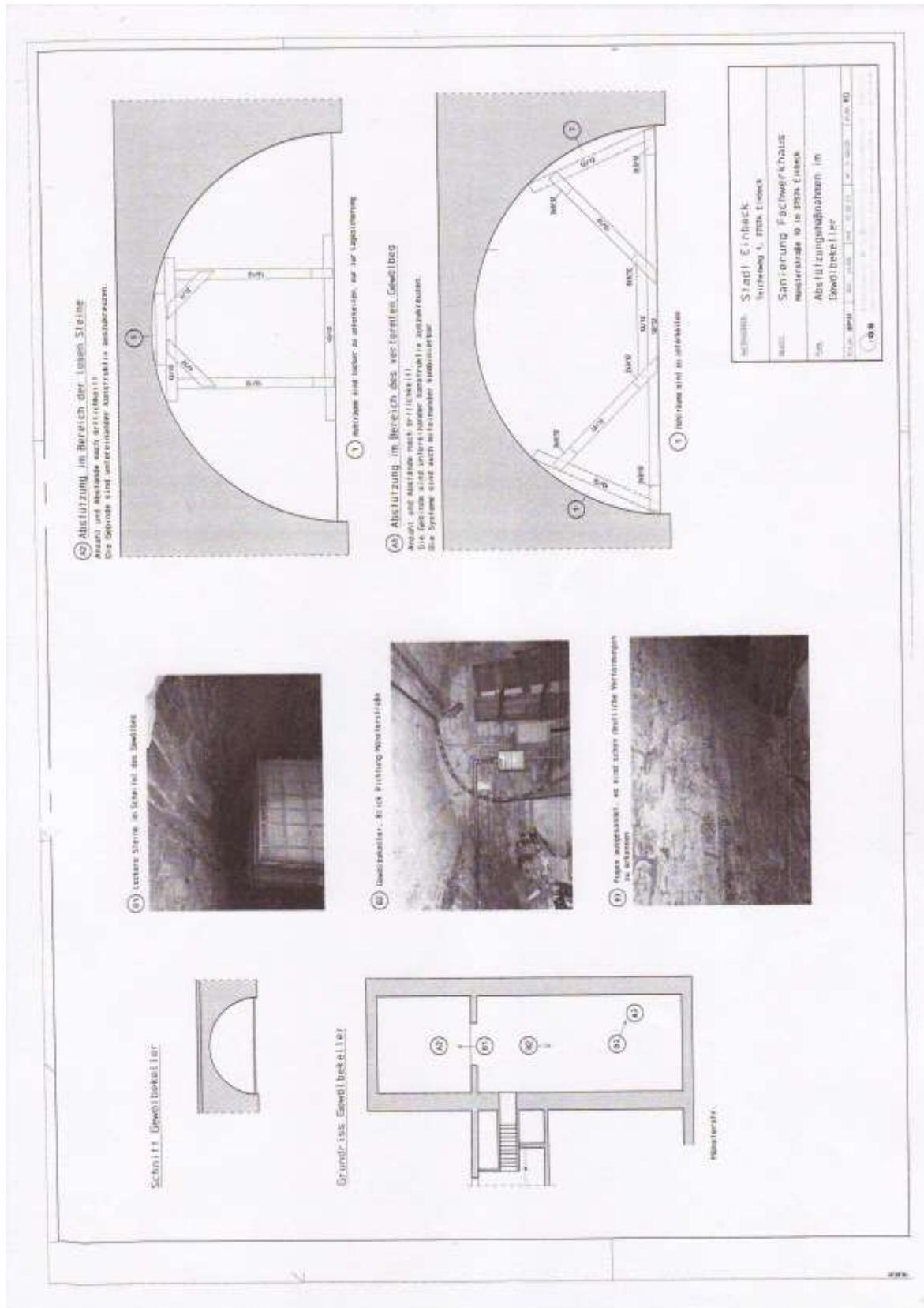


ANLAGE 8.36 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8.37 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



ANLAGE 8.38 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



INGENIEURBÜRO GERD SCHWERDTFÉGER
BERATENDE INGENIEURE IM BAUWESEN VBI
STATIK - TRAGWERKSPLANUNG - BAUPHYSIK

Walkemühlenweg 12A - 37574 Einbeck
Tel.: 05561/2827 · Fax: 74197
E-Mail: kontakt@igs-statik.de
Internet: www.igs-statik.de

IGS INGENIEURE · Walkemühlenweg 12A · 37574 Einbeck

Stadt Einbeck
Teichenweg 1

37574 Einbeck



Ihr Zeichen: Ihre Nachricht: Proj-Nr.: 20P131 Unser Zeichen: gs Datum: 04.11.21

**Mehrfamilienhaus, Münsterstraße 10 in 37574 Einbeck
Abnahme der Abstützungsmaßnahmen**

Sehr geehrter Herr Groneweg,

die Sicherungsmaßnahmen wurden am 03.11.2021 von mir abgenommen.
Die Ausführung der Abstützungsmaßnahmen wurde entsprechend der Pläne und der
Angaben vor Ort umgesetzt.
Durch die temporären Abstützungen der tragenden Bauteile ist das Gebäude zwar gesichert,
aber eine Nutzung ist weiterhin nicht möglich.

Die Sicherungsmaßnahmen und die Standsicherheit des Fachwerkhauses sind in
regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Sollten sich hierzu noch Rückfragen ergeben, stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

IGS INGENIEURE



ANLAGE 8.39 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Stand 29.06.2011		Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG	Seite 84 von 187
Vollständige Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen			
Münsterstraße 10 Objektkennziffer: 155004.00440 Flurstück: 036039-018-00608/000	Terhaus (zur Weipersse) Bedeutung: Historisch, Wissenschaftlich, Städtebaulich wesentliche Begründung: 4.06 städtebauliche Bedeutung von prägendem Einfluss als Element des räuml. Gefüges einer Schloss-/ Guts-/ Hof-/ Gartenanlage	NDschG in Gruppe baulicher Anlagen: 155004Gr0121	
Münsterstraße 10 Objektkennziffer: 155004.00457M001 Flurstück: 036039-018-00608/000	Wohnhaus (städliches Vorderhaus) mit: Ashau, Gewölbekeller inschriftlich datiert "1548" Bedeutung: Historisch, Kunsthistorisch wesentliche Begründung: 1.05 geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für Bau- und Kunstgeschichte	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDschG in Gruppe baulicher Anlagen: 155004Gr0123	
Münsterstraße 10 Objektkennziffer: 155004.01236 Flurstück: 036039-018-00608/000	Holzplasterung Bedeutung: Städtebaulich wesentliche Begründung: 4.06 städtebauliche Bedeutung von prägendem Einfluss als Element des räuml. Gefüges einer Schloss-/ Guts-/ Hof-/ Gartenanlage	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. §3.3 NDschG in Gruppe baulicher Anlagen: 155004Gr0123	
Münsterstraße 10 Objektkennziffer: 155004.01440 Flurstück: 036039-018-00608/000	Wohnhaus (nördliches Vorderhaus) Bedeutung: Historisch wesentliche Begründung: 1.05 geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes für Bau- und Kunstgeschichte	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDschG in Gruppe baulicher Anlagen: 155004Gr0123	
Münsterstraße 10 Objektkennziffer: 155004.01441 Flurstück: 036039-018-00608/000	Nehengehäude, südl. (Zwischenmarkt zur Weipersse) Bedeutung: Städtebaulich wesentliche Begründung: 4.06 städtebauliche Bedeutung von prägendem Einfluss als Element des räuml. Gefüges einer Schloss-/ Guts-/ Hof-/ Gartenanlage	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. §3.3 NDschG in Gruppe baulicher Anlagen: 155004Gr0123	

ANLAGE 8.40 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck

Die Landrätin

Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim

LANDKREIS NORTHEIM



Herrn
Dipl.-Ing. Thomas Ehling
Neustettiner Straße 3
37586 Dassel

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

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

Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum
27.01.2022	44-AB-564/22	02.02.2022

Auskunft gemäß § 3 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster

Grundstück Einbeck, Münsterstraße 10	Gemarkung Einbeck	Flur 18	Flurstück 608
---	----------------------	------------	------------------

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Ehling,

auf Ihre Anfrage vom 27.01.2022 teile ich Ihnen mit, dass für das o. g. Grundstück in dem hier vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind.

Die Auskunft ist gemäß § 6 Nieders. Umweltinformationsgesetz kostenpflichtig. Ein Kostenfestsetzungbescheid liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Pulvermüller

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

Konten der Kreiskasse Northeim

Kreis-Sparkasse Northeim	- IBAN: DE85 2625 0001 0000 0238 46
Sparkasse Einbeck	- IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28
NordLB	- IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 65


14. April 15. Okt.
Landesgartenschau
Bad Gandersheim
2023


Zertifiziert seit 2001
nach DIN EN ISO 9001

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bilddokumentation 9.1 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 1: Nordansicht



Bild 2: Ostansicht

Bilddokumentation 9.2 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 3: Südansicht



Bild 4: Südostansicht

Bilddokumentation 9.3 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 5: Garagengebäude – Nordansicht



Bild 6: Mangelhafte Gauben

Bilddokumentation 9.4 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 7: Gewerbeeinheit



Bild 8: Gewerbeeinheit

Bilddokumentation 9.5 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 9: Gewerbeeinheit



Bild 10: Abstellraum im EG

Bilddokumentation 9.6 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 11: Heizung



Bild 12: Gewölbekeller

Bilddokumentation 9.7 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 13: Notabstützung



Bild 14: Schimmel-/Pilzbefall

Bilddokumentation 9.8 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 15: Küche in WE 2



Bild 16: Bad in WE 2

Bilddokumentation 9.9 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 17: Zimmer in WE 2



Bild 18: Zimmer in WE 2

Bilddokumentation 9.10 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 19: Mangelhafte Treppe



Bild 20: Mangelhafte
Elektroinstallation

Bilddokumentation 9.11 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 21: Bad in WE 5



Bild 22: Bad in WE 5

Bilddokumentation 9.12 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 23: Spitzboden



Bild 24: Zimmer in WE 5

Bilddokumentation 9.13 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 25: Küche in WE 7



Bild 26: Zimmer in WE 7

Bilddokumentation 9.14 des Wertgutachtens WG22-2433G - 22 K 25/21 - Amtsgericht Einbeck



Bild 27: Mangelhafte Loggia

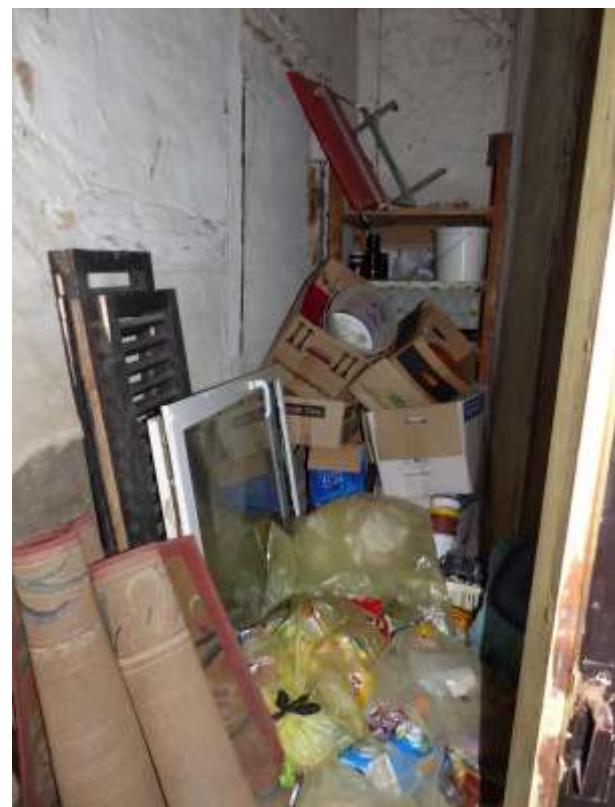


Bild 28: Kellerraum