

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  
**unbebaute Grundstück**  
**Im Winkel 5 in 37574 Einbeck OT Kreiensen**  
(eingetragen im Grundbuch von Kreiensen Blatt 896 BVNr. 25)

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft des Amtsgerichts Einbeck Geschäftsnummer NZS <b>22 K 28/21</b>
Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Postfach 1615 37557 Einbeck
Eigentümer	████████████████████ ████████████████ ██████████████████ ████████████████████
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	06.07.2023

### Ausfertigung Nr.4

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

---

**Inhaltsverzeichnis**

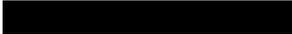
<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
2.8	Derzeitige Nutzung .....	11
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Grundstücksdaten .....	12
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
3.3	Bodenwertermittlung.....	15
3.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	15
3.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	15
3.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	16
3.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	16
3.4.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	16
3.4.3	Verkehrswert .....	17
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	18
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	19
6.	Verzeichnis der Anlagen	20

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück
Objektadresse:	Im Winkel 5 37574 Einbeck OT Kreiensen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kreiensen Blatt 896 BVNr. 25
Katasterangaben:	Gemeinde Stadt Einbeck Gemarkung Kreiensen Flur 4 Flurstück 207/41

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstattung:	Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 04.05.2023
Wertermittlungsstichtag:	06.07.2023
Qualitätsstichtag:	06.07.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	06.07.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	

#### Hinweis:

Zugang auf das Grundstück

Im Winkel 5 in 37574 Einbeck OT Kreiensen war im Zuge der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Bekanntgabe des Termins der Ortsbesichtigung erfolgte postalisch am 12.06.2023. Der Eigentümer, Bevollmächtigte oder eventuelle Mieter waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vor Ort. Es erfolgte ausschließlich eine Ortsbesichtigung.

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

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

- Straßenkarte und Ortsplan von Kreiensen (Quelle: geoport)
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1 : 1.000 vom 09.06.2023 (GLL Northeim)
- Auskunft über Richtwerte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2023
- schriftliche Auskunft vom 22.06.2023 über das Baulastenverzeichnis durch die Stadt Einbeck
- schriftliche Auskunft vom 16.06.2023 über das Altlastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- Grundbuchauszug vom 09.06.2023
- schriftliche Auskunft der Stadt Einbeck vom 08.06.2023 über Denkmalschutz durch die Stadt Einbeck
- schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck vom 08.06.2023 über den Flächennutzungsplan den Bebauungsplan von Einbeck
- Auskunft über die Erschließungssituation durch EURAWASSER vom 13.07.2023
- Grundstücksmarktdaten 2023 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 25.03.2020 soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

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

*Im Zuge der Ortsbesichtigung als reine Außenbesichtigung wurde das Grundstück nicht betreten, ob Mieter und Pächter vorhanden sind, ist nicht bekannt.*

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

*Ob es einen Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz gibt, konnte nicht ermittelt werden.*

- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird

*Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt, augenscheinlich ergaben sich im Zuge der Außenbesichtigung keine Hinweise darauf, dass ein Gewerbebetrieb geführt wird.*

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

*Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte nicht recherchiert werden*

- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

*Aufgrund fehlender Innenbesichtigung ist keine Aussage möglich.*

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

*Baulasten, baubehördliche Beanstandungen und Beschränkungen bestehen nicht.*

- g) ob das Objekt unter Denkmalschutz steht

*Denkmalschutz besteht nicht.*

- h) ob ein Energiepass vorliegt

*Es liegt kein Energiepass vor.*

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Landkreis Northeim

Ort: Kreiensen (ca. 2.400 Einwohner), Ortsteil der Stadt Einbeck (Kernstadt mit ca. 15.000 Einwohnern)

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:

Einbeck (ca. 14 km entfernt)

Göttingen (ca. 50 km entfernt),

Northeim (ca. 25 km entfernt),

Landeshauptstadt:

Hannover (ca. 85 km entfernt)

Bundesstraßen:

B3 Richtung Göttingen bzw. Hannover (ca. 7 km entfernt)

B64 Richtung Seesen bzw. Holzminden (ca. 1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A7 Anschlussstelle Seesen (ca. 16 km entfernt)

Bahnhof:

Kreiensen (ca. 1,5 km entfernt)

Flughafen:

Hannover (ca. 95 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das zu bewertende Objekt liegt an einer Stichstraße ohne Durchgangsverkehr. Soziale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sind in Kreiensen eingeschränkt vorhanden. Kindergarten, Grundschule, Haupt- und Realschule befinden sich in Kreiensen und Greene, weiterführende Schulen bis einschließlich Gymnasium, 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 Nutzungen in typisch dörflich gewachsener Struktur; überwiegend offene ein- bis zweigeschossige Bauweisen

topografische Grundstückslage:

Hanglagig, von Nordosten nach Südwesten abfallend

### 2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

an der Straße *Im Winkel*: ca. 16 m

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 207/41                      Größe: 379 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

annähernd rechteckige Grundstücksform mit Anschluss an *Im Winkel* im Nordosten; Anschluss an bebaute Nachbargrundstücke im Nordwesten und Südwesten sowie unbebautes Grundstück im Südosten

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Stichstraße ohne Durchgangsverkehr
Hinweis:	Gemäß Angabe der Stadt Einbeck vom 25.08.2023 ist das Grundstück nicht erschlossen, eine Zufahrt oder ein Zugang von der Straße <i>Im Winkel</i> ist nicht möglich. Wegerechte über angrenzende Grundstücke sind nicht bekannt.
Straßenausbau:	nicht ausgebaut, kein Gehweg, wassergebundene Decke
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Kreiensen Blatt 896 BVNr. 25 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 12:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (22 K 28/21). Eingetragen am 17.12.2021.“*

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 Stadtverwaltung Einbeck vom 22.06.2023 nicht.

Denkmalschutz: nicht relevant

Altlasten: Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Northeim vom 16.06.2023 im Altlastenkataster nicht aufgeführt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Einbeck ist das Gebiet des Bewertungsobjektes im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Hainberg“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lauten

- reine Wohnbebauung
- offene Bauweise
- Geschossflächenzahl GFZ  $\leq 0,25$  eingeschossig
- Geschossflächenzahl GFZ  $\leq 0,40$  zweigeschossig

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei der Stadtverwaltung Einbeck liegen keine Bauakten vor.

Das Gebäude ist unbebaut und ungenutzt. Bauordnungsrechtlich sind keine Vorgänge, Genehmigungsanträge, etc. bekannt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck und der öffentlichen Ver- und Entsorger bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Spätere, nach Kommunalabgabengesetz eventuell beitragspflichtige, Ausbaumaßnahmen bleiben unberücksichtigt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen, öffentlich-rechtlichen Situation sowie der Beitrags- und Abgabensituation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

Insbesondere Kindergarten- und Schulstandorte werden oft kurzfristig verlegt oder ganz geschlossen.

Dem möglichen Erwerber wird empfohlen vor Erwerb diesbezüglich bei der Stadt Einbeck, dem Landkreis Northeim, den Wasser-, Energiever- und entsorgern, beim Amtsgericht Einbeck und an anderen relevanten Stellen verbindliche Auskünfte einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut und verwildert.

### 3. Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück Im Winkel 5 in 37574 Einbeck OT Kreiensen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 06.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	BVNr.	
<i>Kreiensen</i>	896	25	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
<i>Kreiensen</i>	4	207/41	379 m <sup>2</sup>

### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### 3.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **34,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	überwiegend offen
Grundstücksgröße	=	800 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.07.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	überwiegend offen
Grundstücksfläche	=	379 m <sup>2</sup>

#### 3.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert		
Anpassung an Grundstücksgröße mit Faktor 1,11/1,00	=	34,00 €/m <sup>2</sup>
	=	37,74 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	379 m <sup>2</sup>
Beitrags- und -abgabenfreier Bodenwert	=	14.303,- €

Der **vorläufige beitrags- und abgabenfreie Bodenwert** für das Grundstück Im Winkel 5 in 37574 Einbeck OT Kreiensen beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 06.07.2023 insgesamt **14.303,- €**.

### 3.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 3.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

#### 3.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich bei Grundstücken der Qualität des Bewertungsobjektes vorrangig an den in die Bodenermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Bodenwert abgeleitet.

Der Bodenwert wurde mit 14.303,- € ermittelt. Das Grundstück verfügt über keine Zuwegung oder Zufahrt, diese muss aufwendig von der Straße Im Winkel erfolgen oder über Wegrechte abgesichert werden. Alternativ ist das Grundstück im Rahmen einer Arrondierung angrenzenden Grundstücken zuzuschlagen. Diese Grundstückseigenschaft wird mit einem Abschlag in Höhe von 40 % berücksichtigt.

Es ergibt sich ein **Verkehrswert** in Höhe von 8.582,- €, somit **rund 8.500,- €**.

### 3.4.3 Verkehrswert

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

Der **Bodenwert** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag nach Anpassung mit rd. **8.500,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück Im Winkel 5 in 37574 Einbeck OT Kreiensen

Grundbuch	Blatt	BVNr.
<i>Kreiensen</i>	896	25
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Kreiensen</i>	4	207/41

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 06.07.2023 mit rd.

**8.500,- €**

**in Worten: achttausendfünfhundert 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 01.12.2023

---

Dipl.-Ing. (FH) Mathias Cortnum

Geprüfter Sachverständiger für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien,  
GIS Sprengnetter Akademie

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

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

**BauNVO:**

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

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**BGB:**

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

**WoFIV:**

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

**BetrKV:**

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

**DIN 283:**

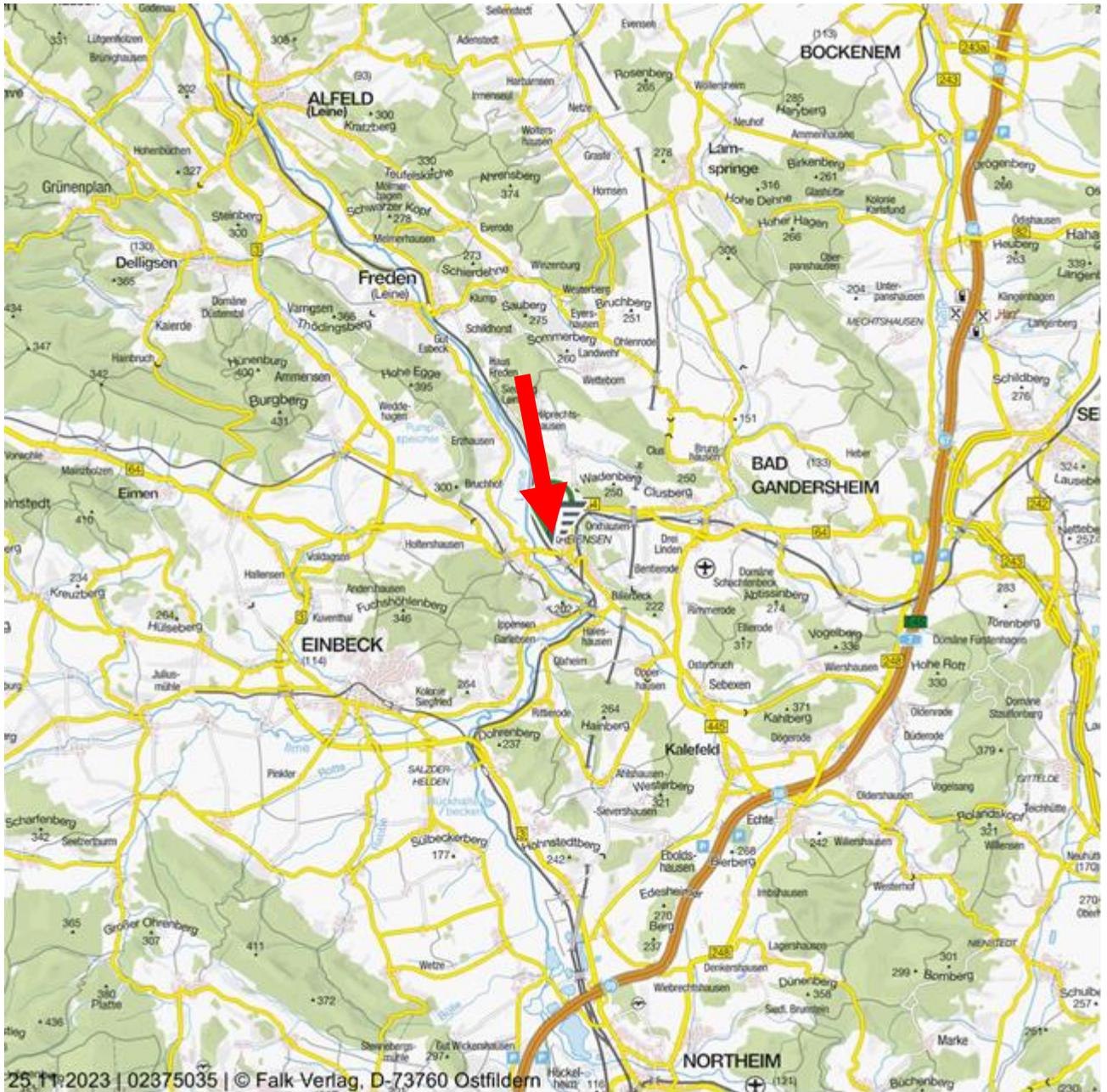
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter Immobilienbewertung** – Marktdaten und Praxishilfen, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter Immobilienbewertung** – Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2022
- [3] **Grundstücksmarktdaten 2023 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: 1 Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4



(lizenzert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de))

### Anlage 1



25.11.2023 | 02375035 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors  
(lizensiert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de))

**Anlage 2**



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Einbeck, Stadt  
Gemarkung: Kreiensen  
Flur: 4 Flurstück: 207/53

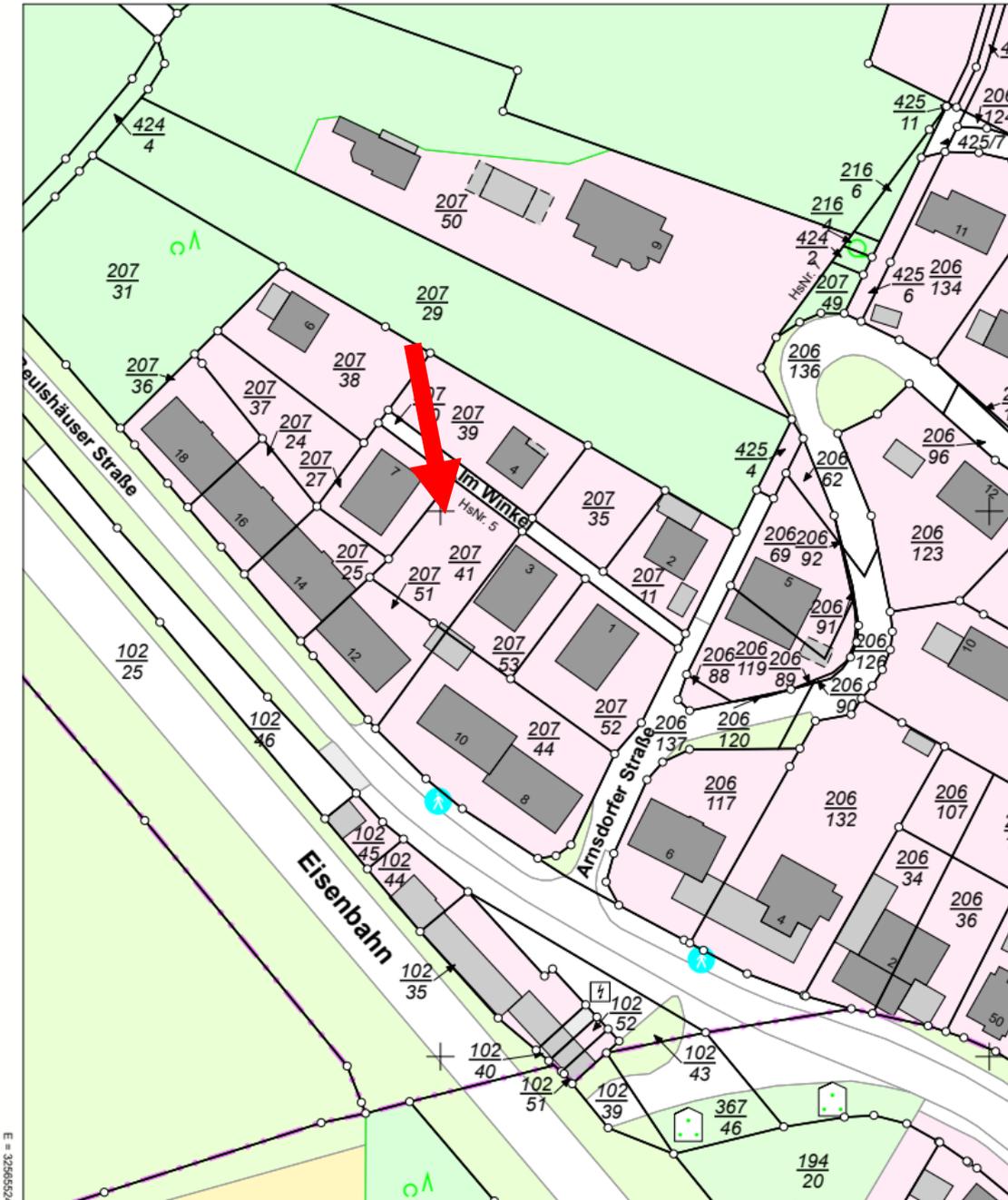
**Liegenschaftskarte**

Standardpräsentation

Erstellt am 09.06.2023  
Aktualität der Daten 03.06.2023

N = 5746093

E = 32565704



E = 32565524

N = 5745873

Maßstab 1:10000 0 10 20 30 Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim -  
Bahnhofstraße 15  
37154 Northeim

**Bereitgestellt durch:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Northeim -  
Bahnhofstr. 15  
37154 Northeim

Zeichen: 059\_A\_832\_2023

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 3



Anlage 4



**Anlage 5.1:** Bild 1 Ansicht von Südwesten