

Diplom-Ingenieur (FH)
Beratender Ingenieur
Sachverständiger Immobilienbewertung

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

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das
mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück
Im Winkel 3 in 37574 Einbeck OT Kreiensen
(eingetragen im Grundbuch von Kreiensen Blatt 845 BVNr. 4)

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft des Amtsgerichts Einbeck Geschäftsnummer NZS 22 K 29/21
Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Postfach 1615 37557 Einbeck
Eigentümer	████████████████████ ████████████████ ██████████████████ ████████████████████
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	06.07.2023

Ausfertigung Nr.4

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung	11
3.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Wohngebäude mit Nebengebäude	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Außenanlagen	17
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Bodenwertermittlung.....	21
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	21
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	21
4.4	Sachwertermittlung.....	22
4.5	Vergleichswertermittlung	24
4.5.1	Vergleichswertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.6.3	Verkehrswert	26
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	28
6.	Verzeichnis der Anlagen	29

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück
Objektadresse:	Im Winkel 3 37574 Einbeck OT Kreiensen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kreiensen Blatt 845 BVNr. 4
Katasterangaben:	Gemeinde Stadt Einbeck Gemarkung Kreiensen Flur 4 Flurstück 207/53

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Hinweis:

Zugang zu den Gebäuden auf dem Grundstück Im Winkel 3 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. 15 m

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 207/53 Größe: 334 m²

Bemerkungen:

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

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:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Kreiensen Blatt 845 BVNr. 4 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 13:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (22 K 29/21). 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:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck vom 08.06.2023 nicht.
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 <ul style="list-style-type: none">- reine Wohnbebauung- offene Bauweise- Geschossflächenzahl GFZ ≤ 0,25 eingeschossig Geschossflächenzahl GFZ ≤ 0,40 zweigeschossig

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei der Stadtverwaltung Einbeck liegen keine Bauakten vor.

Die Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Grundstückes Im Winkel 3 in 37574 Einbeck OT Kreiensen wird für die weitere Wertermittlung als gegeben angenommen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut. Augenscheinlich findet aktuell keine Wohnnutzung statt.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Hinweis: Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt, dazu sind Untersuchungen durch Fachinstitute erforderlich.

3.2 Wohngebäude mit Nebengebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes eingeschossiges Wohngebäude in überwiegender Massivbauweise in Hanglage
Baujahr:	nicht bekannt, augenscheinlich vor 1960
Modernisierungen:	keine wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	geputzte Wandflächen, weiße und braune Fenster, rote Dachziegel

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden. Die Schätzung der Wohnfläche ergibt sich aus Außenmaßen und baujahrestypischer Aufteilung

Spitzboden
nicht ausgebaut

Dachgeschoss
ca. 90 m² Wohnfläche

Erdgeschoss
ca. 75 m² Wohnfläche

Kellergeschoss
talseitig ca. 20 m² Wohnfläche, sonst Kellerräume

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

Hinweis: Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt. Bei den nachfolgenden Angaben handelt es sich um baujahrestypische Ansätze und Annahmen, um einen Gebäudestandard für die weitere Wertermittlung zu definieren.

Konstruktionsart:	Kombinierte Fachwerk- und Massivbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, zum Teil Fachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG, Massivdecke über KG
Treppen:	Holztreppe ins Dachgeschoss, Massivtreppe ins Kellergeschoss
Eingangsbereich:	Holztreppe, Treppe aus stahlbetonstufen, Stahlgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Pfettendach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> rote Tonziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Hinweis: Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt. Bei den nachfolgenden Angaben handelt es sich um baujahrestypische Ansätze und Annahmen, um einen Gebäudestandard für die weitere Wertermittlung zu definieren.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Anschluss an öffentlichen Kanal
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung	nicht vorhanden

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hinweis: Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt. Bei den nachfolgenden Angaben handelt es sich um baujahrestypische Ansätze und Annahmen, um einen Gebäudestandard für die weitere Wertermittlung zu definieren.

Bodenbeläge	Linoleum, Teppichboden
Wandbekleidungen:	Anstrich, Raufaser mit Anstrich
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster
Türen:	Zimmertüren als Holz- und Röhrenspantüren, Haustür aus Holz
Sanitäre Installation:	Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette
Grundrissgestaltung:	Grundrisse sind nicht bekannt

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine ersichtlichen
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">- Überalterung von Dacheindeckung, abgewehrte Dachziegel- schlechte energetische Qualität- Schäden an Eingangstreppe- verwilderte Außenanlagen

Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Diese Auflistung beinhaltet nur die offensichtlichen bei der Ortsbesichtigung als Außenbesichtigung festgestellten Schäden und Mängel, wie sie ohne weitergehende Bauteilzerstörung augenscheinlich erkannt und festgestellt werden konnten. Eine Ausweitung der festgestellten Schäden und Mängel ist zu erwarten. Insbesondere durch das Untersuchungsniveau der Ortsbesichtigung, als Außenbesichtigung, ohne Bauteilzerstörung und nur nach Augenschein, ist nicht davon auszugehen, dass die Auflistung der festgestellten Schäden und Mängel abschließend ist. Die als Abzug in Ansatz gebrachten Beträge können also durchaus überschritten werden.

3.2.7 Energetische Beurteilung – Energetische Effizienz

Die Errichtung des Gebäudes erfolgte ohne Berücksichtigung energieeinsparender Aspekte, die energetische Qualität liegt deutlich unter den Anforderungen des derzeitigen Gebäudeenergiegesetzes.

Da kein Energieausweis mit Einordnung in eine Effizienzklasse vorliegt, und die Erstellung des Energieausweises nicht Bestandteil der Wertermittlung ist, erfolgt die Einordnung hilfsweise anhand der Auswertung einer Reihenuntersuchung der dena (Deutsche Energieagentur) in die Effizienzklasse G bis H.

Die Effizienzklasse G bis H ist dem Sanierungsbereich zuzuordnen, das heißt, das Gebäude ist energetisch sanierungsbedürftig.

Zur Herstellung eines zeitgemäßen Wärmeschutzes (Dämmung der Außenwände, der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke, Erneuerung der Fenster, Verbesserung der Anlagentechnik) sind, Investitionen in Höhe von mindestens 150.000,- € erforderlich. Die Amortisation der rein energetisch wirksamen Investitionen liegt dabei in der Größenordnung von dreißig Jahren.

Gesetzliche Forderungen zur Nachrüstung energetischer Maßnahmen bestehen im Wesentlichen nur für die Dämmung der obersten Geschossdecke.

Ungeachtet dessen ist die schlechte energetische Qualität des Gebäudes bei steigenden Energiepreisen sowohl in Bezug auf Vermietung als auch Verkauf markt- und preisrelevant.

3.3 Außenanlagen

Geringfügige Einfriedungen, verwilderte Anpflanzungen und Grünflächen, kein Stellplatz, Betonsteinplatten und Blockstufen

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück Im Winkel 3 in 37574 Einbeck OT Kreiensen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 06.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	BVNr.	
<i>Kreiensen</i>	<i>845</i>	<i>4</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
<i>Kreiensen</i>	<i>4</i>	<i>207/53</i>	<i>334 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

Bei der Wertbeurteilung auf dem Grundstücksmarkt für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke steht in der Regel der Vorteil der eigenen Nutzung und nicht die Rendite im Vordergrund der Überlegung bei der Preisgestaltung. In der Praxis der Grundstücksbewertung hat sich gezeigt, dass bei derartigen Objekten das Sachwertverfahren am geeignetsten zur Ermittlung des Verkehrswertes ist. Der Sachverständige hat sich daher im vorliegenden Fall dafür entschieden, den Verkehrswert des Bewertungsobjektes auf der Grundlage des Sachwertes zu ermitteln. Unterstützend wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der vorläufige Sachwert nach §35 ImmoWertV ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes, des Sachwertes der Gebäude und des Sachwertes der Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Der Sachwert ist nur ein Zwischenwert (vorläufiger Sachwert), der nach § 35 (3) ImmoWertV stets mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) an den Grundstücksmarkt anzupassen ist, um zum Verkehrswert führen zu können.

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **34,00 €/m²** 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 ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.07.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	überwiegend offen
Grundstücksfläche	=	334 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert		
Anpassung an Grundstücksgröße mit Faktor 1,12/1,00	=	34,00 €/m ²
	=	38,08 €/m ²
Fläche	×	334 m ²
Beitrags- und -abgabenfreier Bodenwert	=	12.719,- €

Der **beitrags- und abgabenfreie Bodenwert** für das Grundstück Im Winkel 3 in 37574 Einbeck OT Kreiensen beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 06.07.2023 insgesamt **12.719,- €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohngebäude
Berechnungsbasis • Bruttogrundfläche	351 m ²
Baupreisindex • Stand 05/2023	1,7789
Normalherstellkosten (mit BNK) • NHK im Basisjahr 2010 • NHK am Stichtag	765,00 €/m ² ○ Sachwertrichtlinie Typ 1.01/1.31 ○ Standardstufe 2 1.361 €/m ²
Herstellungswert • Normgebäude Zu- / Abschläge	477.711 €
Gebäudeherstellungswert	477.711 €
Alterswertminderung • Gesamtnutzungsdauer • Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung • Baujahr • Gebäudealter • modifizierte Restnutzungsdauer • Veralterung prozentual • Veralterung Betrag	linear 70 Jahre 4 Modernisierungspunkte ca. 1960 ca. 63 Jahre 20 Jahre 71% 339.175 €
Zeitwert • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile	138.536 €
Gebäudewert (inklusive BNK)	138.536 €

Wohngebäude		138.536,- €
Gebäudewerte insgesamt	=	138.536,- €
Wert der Außenanlagen zum Zeitwert		3.000,- €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	141.536,- €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.719,- €
vorläufiger Sachwert	=	154.255,- €
Marktanpassungsfaktor	×	1,04
(Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise)		
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	160.425,- €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände für Mängelbeseitigung, etc. die noch nicht in den Ansätzen für Veralterung berücksichtigt sind:		
- Das Grundstück verfügt über keine Zufahrt und keine Zuwegung von öffentlichen Flächen; für die Herstellung eines Zugangs von der Straße im Winkel wird die Herstellung einer Treppenanlage erforderlich; Abzug hierfür	-	10.000,- €
- Der Allgemeinzustand des Gebäudes ist in den Ansätzen der Herstellkosten, der Veralterung und der Anpassungen ausreichend berücksichtigt; sonstige Anpassungen und Abzüge sind nicht erforderlich.		
- Das Gebäude konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden. Für nicht aufgenommene Schäden und verbleibende Bewertungsrisiken aus Nichtbesichtigung erfolgt ein Abschlag in Höhe von 25 % auf den marktangepassten vorläufiger Sachwert	-	40.106,- €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	110.319,- €
rund		110.000,- €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertberechnung

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

Wohnfläche:

Summe 185 m³

Baujahr: Baujahr um 1960

Lage: NOM 03

Vergleichsfaktor: 1.250,- € / m² Wohnfläche

Korrekturfaktor für Bodenrichtwert: 0,92

Korrekturwert für Wohnfläche: 0,90

Korrekturwert für Grundstücksfläche: 0,90

Vorläufiger Vergleichswert = 1.250,- €/m ² * 0,92 * 0,90 * 0,90 * 185 m ²	=	172.328,- €
---	---	-------------

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

- | | | |
|---|---|------------|
| - Der Vergleichsfaktor berücksichtigt ein Gebäude mit Garage, das Bewertungsobjekt weist keine Garage | - | 6.000,- € |
| - Das Grundstück verfügt über keine Zufahrt und keine Zuwegung von öffentlichen Flächen; für die Herstellung eines Zugangs von der Straße im Winkel wird die Herstellung einer Treppenanlage erforderlich; Abzug hierfür | - | 10.000,- € |
| - Der Allgemeinzustand des Gebäudes ist in den Ansätzen der Herstellkosten, der Veralterung und der Anpassungen ausreichend berücksichtigt; sonstige Anpassungen und Abzüge sind nicht erforderlich. | | |
| - Das Gebäude konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden. Für nicht aufgenommene Schäden und verbleibende Bewertungsrisiken aus Nichtbesichtigung erfolgt ein Abschlag in Höhe von 25 % auf den vorläufiger Vergleichswertwert | - | 43.082,- € |

Vergleichswert	=	113.246,- €
rund		113.000,- €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die ergänzend durchgeführte Vergleichswertermittlung unterstützt das im Sachwertverfahren ermittelte Ergebnis.

4.6.3 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag mit rd. **110.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhausbebaute Grundstück Im Winkel 3 in 37574 Einbeck OT Kreiensen

Grundbuch	Blatt	BVNr.
<i>Kreiensen</i>	<i>845</i>	<i>4</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Kreiensen</i>	<i>4</i>	<i>204/53</i>

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 06.07.2023 mit rd.

110.000,- €

in Worten: einhundertzehntausend 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:

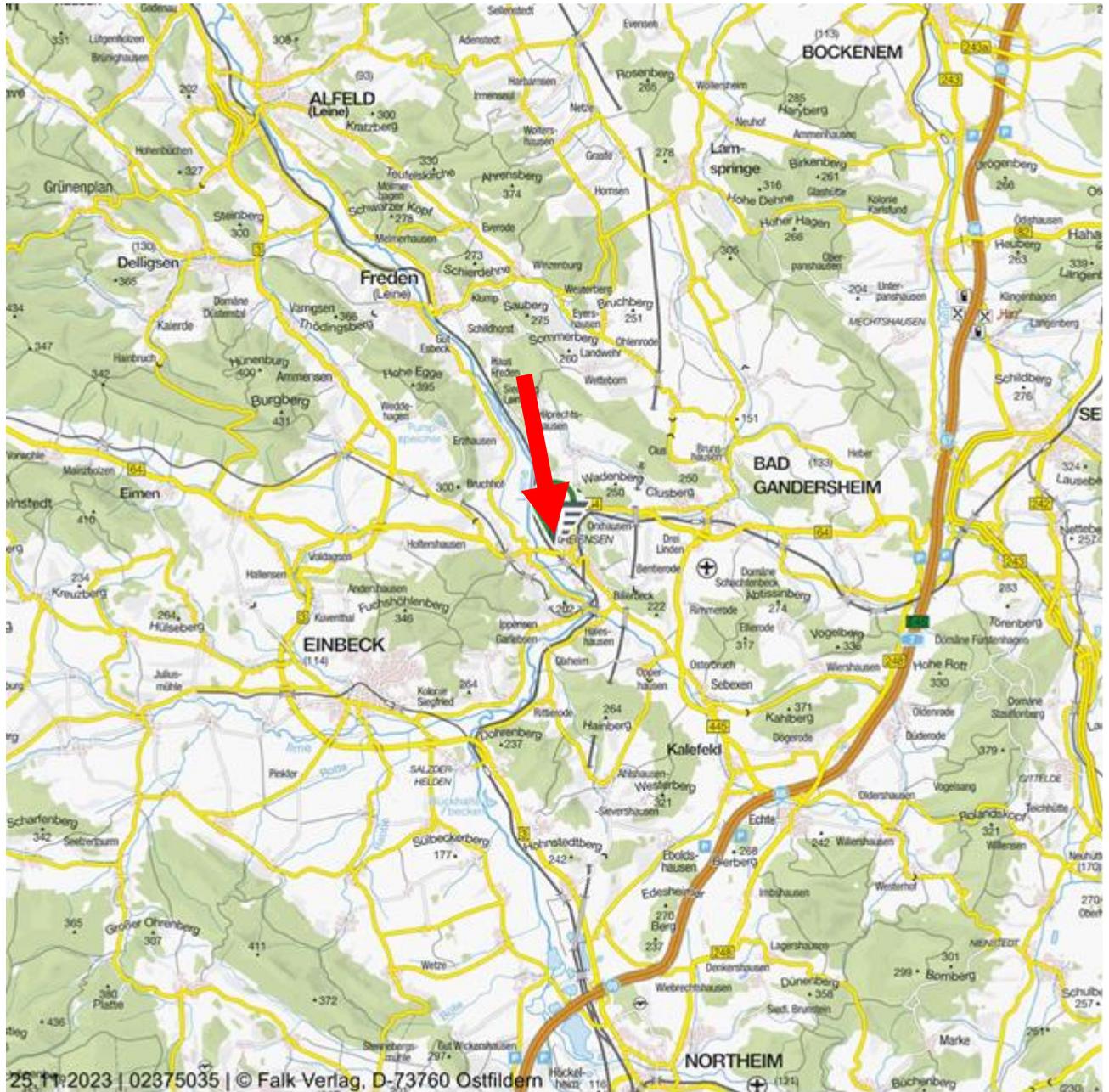
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

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: 6 Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4



(lizenzieren über www.geoport.de)

Anlage 1



Anlage 2



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

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

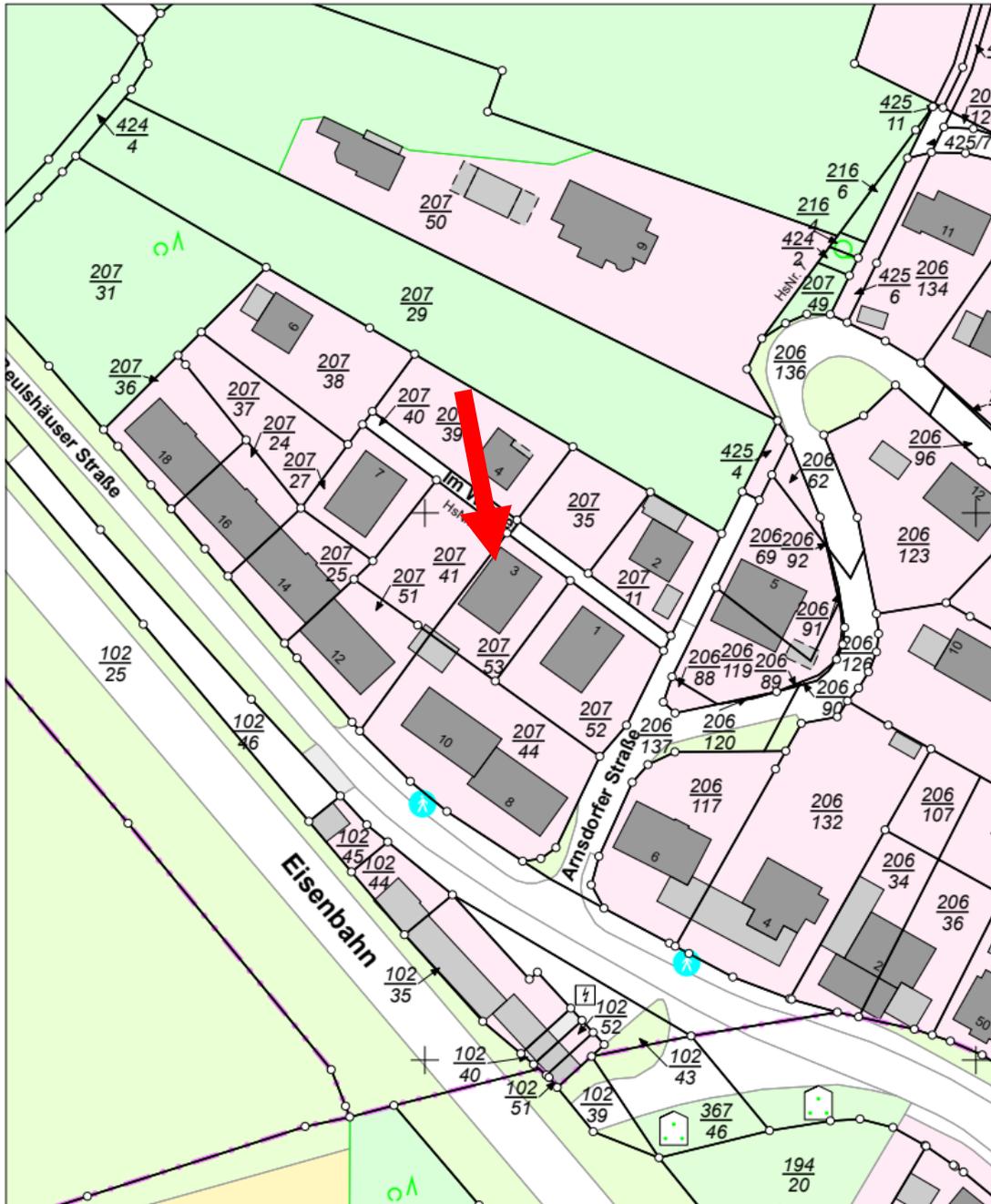
Liegenschaftskarte

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

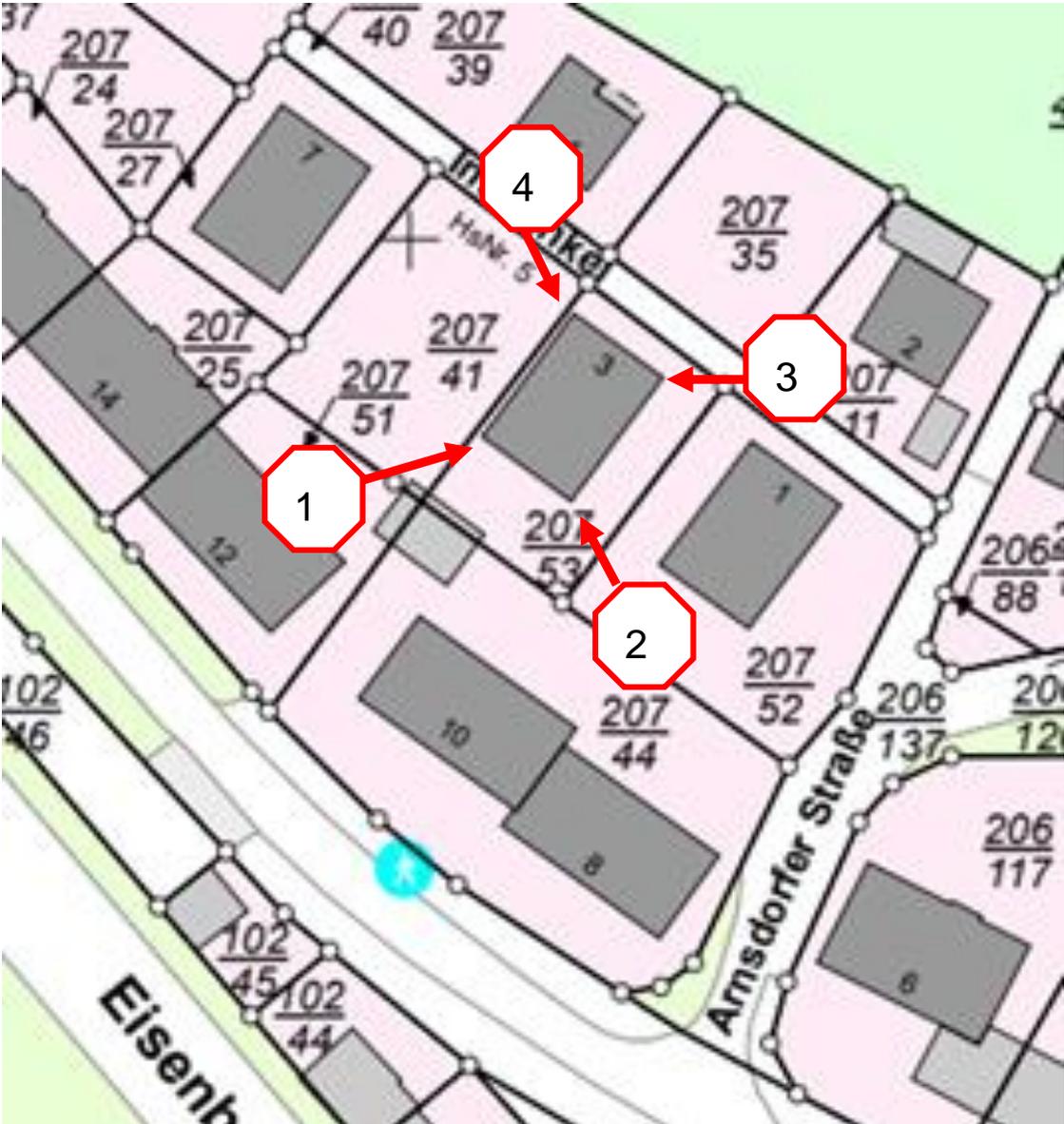
Bereitgestellt durch:

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



Anlage 5.2: Bild 2 Ansicht von Südosten



Anlage 5.3: Bild 3 Ansicht von Nordosten



Anlage 5.4: Bild 4 Ansicht von Nordwesten



Anlage 5.5: Bild 5 Blick auf den Hauseingangsbereich



Anlage 5.6: Bild 6 Außenanlagen