

Diplom-Ingenieur (FH)
Beratender Ingenieur
Sachverständiger Immobilienbewertung

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

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
das

**mit einem Wohngebäude und Garage bebaute Grundstück Untere
Trift 2 in 37586 Dassel OT Sievershausen**
(eingetragen im Grundbuch von Sievershausen Blatt 711 BVNr. 2)

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in der
Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichts
Einbeck zur Aufhebung einer Gemeinschaft
Geschäftsnummer NZS **22 K 4/24**

Auftraggeber

Amtsgericht Einbeck
Postfach 1615
37557 Einbeck

Eigentümer

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

in Erbengemeinschaft

Wertermittlungstichtag
und Qualitätsstichtag

08.04.2026

Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten einschließlich 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung	12
3.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Wohnhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Garage	19
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	19
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.4	Außenanlagen	21
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	22
4.1	Grundstücksdaten	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	25
4.4 Sachwertermittlung	26
4.5 Vergleichswertermittlung	28
4.5.1 Vergleichswertberechnung	28
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
4.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.4.3 Verkehrswert	30
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	31
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	32
6. Verzeichnis der Anlagen	33

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück
Objektadresse:	Untere Trift 2
37586 Dassel OT Sievershausen	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dassel Sievershausen
Blatt 711 BVNr. 2	
Katasterangaben:	Gemeinde Stadt Dassel
Gemarkung Sievershausen	
	Flur 6 Flurstücke 173/2

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstattung:	Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 10.03.2026
Wertermittlungstichtag:	08.04.2026
Qualitätsstichtag:	08.04.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	08.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	██████████ ██████████ ██████████

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Sievershausen (Quelle: geoport)
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1 : 1.000 vom 24.03.2026 (GLL Northeim)
- Auskunft über Richtwerte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025
- schriftliche Auskunft vom 25.03.2026 über das Baulastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- schriftliche Auskunft vom 31.03.2026 über das Altlastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- Grundbuchauszug vom 25.03.2026
- schriftliche Auskunft vom 23.03.2026 über Denkmalschutz durch den Landkreis Northeim
- internetbasierte Auskunft der Stadt Dassel zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Stadt Dassel vom 20.03.2026
- Grundstücksmarktdaten 2026 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 10.03.2026 soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

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

Mieter und Pächter sind nicht vorhanden

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

Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht bestellt.

- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird

Es liegt die Genehmigung für Garagenverkauf durch Gemüsehof Paulat vor. Auf dem Grundstück wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein Gewerbebetrieb geführt.

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

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mit geschätzt werden, sind nicht vorhanden.

- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht

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

Baulasten, baubehördliche Beanstandungen und Beschränkungen bestehen nicht.

- g) ob das Objekt unter Denkmalschutz steht

Denkmalschutz besteht nicht.

- h) ob ein Energieausweis vorliegt

Es liegt ein Energieausweis vor, dieser weist die Effizienzklasse H aus.

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

Altlasten sind nicht bekannt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Niedersachsen

Kreis:

Landkreis Northeim

Ort:

Sievershausen mit ca. 1.200 Einwohnern als Ortsteil von Dassel mit ca. 10.500 Einwohnern

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:

Dassel (ca. 5 km entfernt)

Einbeck (ca. 18 km entfernt)

Holzminden (ca. 25 km entfernt)

Göttingen (ca. 48 km entfernt)

Landeshauptstadt Hannover (ca. 90 km entfernt)

Bundesstraßen:

B64 Richtung Holzminden und Seesen (ca. 20 km entfernt)

B3 Richtung Hannover und Göttingen (ca. 16 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A7 Anschlussstelle Northeim-Nord (ca. 30 km entfernt)

Bahnhof:

Bahnhof Salzderhelden (ca. 24 km entfernt) Bahnhof
Stadtoldendorf (ca. 18 km entfernt)

Flughafen:

Hannover (ca. 110 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das zu bewertende Objekt liegt südöstlich des Ortskerns von Sievershausen in einem Wohngebiet; soziale Infrastruktur ist in Sievershausen eingeschränkt vorhanden, es besteht ein Kindergarten; in Dassel befinden sich Kindergarten und Schulen bis einschließlich Gymnasium; Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs bestehen in Dassel; erweiterter Einzelhandel und Krankenhaus befinden sich in Einbeck

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Überwiegend wohnlich genutzte Grundstücke in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise, untergeordnet gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in typisch organisch gewachsener Dorflage

topografische Grundstückslage:

eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Straßenfront: an der Straße *Untere*

Trift: ca. 25 m

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 173/2

Größe: 913 m²

Bemerkungen:

annähernd rechteckige Grundstücksform mit Anschluss an *Untere Trift* im Süden; Anschluss an bebautes Grundstück im Osten, und unbebaute Grundstücke im Westen und Norden

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Untere Trift mit überwiegend Anliegerverkehr

Straßenausbau:

Untere Trift voll ausgebaut, asphaltiert, ohne Gehwege

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 Sievershausen Blatt 711
BVNr. 2 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1:

*„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (22 K
4/24). Eingetragen am 29.01.2025.“*

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 Baulasten bestehen nach schriftlicher Auskunft der Baulastenverzeichnis:
Kreisverwaltung Northeim vom 25.03.2026 nicht.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Northeim vom 23.03.2026 nicht.

Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des Altlasten: Landkreises Northeim vom 31.03.2026 im Altlastenkataster nicht aufgeführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Gemäß Auskunft der Stadt Dassel befindet sich das Gebiet des Bewertungsobjektes im Bereich, der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 gekennzeichnet ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Stadt Dassel befindet sich das Gebiet des Bewertungsobjektes nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die zulässige Bebauung und Nutzung des Bewertungsobjektes ist nach BauGB §34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ einzuschätzen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei der Kreisverwaltung Northeim liegen Bauakten vor. Diese umfassen die Nutzungsänderung der Garage in einen Verkaufsraum und datieren vom 02.03.2012.

Bauzeichnungen konnten im Zuge der Ortsbesichtigung eingesehen werden.

Die Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Grundstückes Untere Trift 2 in 37586 Dassel OT Sievershausen 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 Dassel, dem Landkreis Northeim, den Wasser-, Energiever- und entsorgern, beim Amtsgericht Einbeck und an anderen relevanten Stellen verbindliche Auskünfte einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohnhaus und Garage bebaut. Das Gebäude ist derzeit nicht bewohnt und ist nach Auskunft der bei der Ortsbesichtigung beteiligten Personen seit ca. zwei Jahren unbewohnt.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise		
Baujahr:	ca. 1970		
Modernisierungen:	keine Wesentlichen		
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen		
Außenansicht:	verputzte Wandflächen, giebelseitig kleinformatischen Fassadenplatten (mutmaßlich asbestfaserhaltig), Sockel abgesetzt, Betondachsteine, braune Holzfenster	Behang mit	(mutmaßlich dunkelbraune

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Spitzboden nicht
ausgebaut

Dachgeschoss ca. 81
m² Wohnfläche

vier Wohnräume (ca. 21 m², ca. 14 m², ca. 13 m², ca. 13 m²), Küche
(ca. 9 m²), Flur (ca. 8 m²), Bad (ca. 3 m²), Balkon

Erdgeschoss ca. 94
m² Wohnfläche

vier Wohnräume (ca. 23 m², ca. 19 m², ca. 13 m², ca. 13 m²), Flur (ca. 8 m²), Küche (ca. 13 m²), Badezimmer (ca. 5 m²)

Kellergeschoss

Waschküche, WC, Saunaraum, Flur, Abstellräume, ehemaliger Verkaufsraum

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk verputzt, teilweise Behang
Innenwände:	Mauerwerk, teilweise leichte Trennwände
Geschossdecken:	Massivdecke über KG und EG
Treppen:	Massivtreppen ins Kellergeschoss und Dachgeschoss
Eingangsbereich:	Podestplatte mit Werksteinbelag, Treppe mit Werksteinbelag, Holztür mit Lichtausschnitt, Überdachung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Pfettendach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> dunkelbraune Betondachsteine mit Unterspannbahn

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Anschluss an öffentlichen Kanal
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Nachtspeicheröfen
Warmwasserversorgung	dezentral mit Untertischgeräten

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Wohnräume Parkett, Laminat, Teppichboden Küche EG Laminat und DG Fliesen Badezimmer Fliesen Flure Fliesen Eingang und Treppenhaus Werkstein Keller: Fliesen, Flexplatten (asbestfaserhaltig)
Wandbekleidungen:	Wohnräume überwiegend Strukturtapete und Raufaser mit Anstrich, teilweise Mustertapete und Holzschalung Badezimmer Fliesen teilhoch Küchen Raufaser mit Anstrich und Tapete, Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Raufaser mit Anstrich, Holzunterdecke
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend aus dem Baujahr; tlw. ersetzt
Türen:	Zimmertüren als Holz- und Röhrenspantüren, teilweise mit Lichtausschnitt, Haustür aus Holzmetall mit Lichtausschnitt
Sanitäre Installation:	Badezimmer DG mit Badewanne, Waschbecken und Toilette Badezimmer EG mit Dusche, Waschbecken und Toilette WC KG mit Waschbecken, Toilette, einfache Dusche
Grundrissgestaltung:	grundsätzlich praktisch und zeitgemäß

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Holzkamin, Sauna
Bauschäden und Baumängel:	- Behang tlw. abgängig - Bodenbelag aus Flexplatten im Kellergeschoss tlw. abgängig - Durchfeuchtung Deckenbereich Dachgeschoss - Schadstoffrisiko (Flexplatten , Behang) - schlechte energetische Qualität - teilweise verschlissene Bodenbeläge und Wandbekleidungen - Instandhaltungsstau aufgrund jahrelangem Leerstand

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

3.2.7 Energetische Beurteilung – Energetische Effizienz

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

Ein Energieausweis mit Einordnung in die Effizienzklasse H liegt vor.

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 200.000,- € 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 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage in Massivbauweise
Baujahr:	ca. 1970
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Flachdach, verputzt, Holztür

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss zwei
PKW-Stellplätze

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

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Balkenlage <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Schalung mit Abdichtung

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
----------------------	----------------------

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Estrich, Beton
Wandbekleidungen:	Teilbereiche mit Anstrich
Tore und Türen:	Holztore und Holztüren
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine ersichtlichen
Bauschäden und Baumängel:	- allgemein schlechter Instandhaltungszustand

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

nicht davon auszugehen, dass die Auflistung der festgestellten Schäden und Mängel abschließend ist. Die als Abzug in Ansatz gebrachten Beträge können also durchaus überschritten werden.

3.4 Außenanlagen

untergeordnete Einfriedungen, untergeordnete Gebäude (Gartenhaus, Hundezwinger, Überdachung), einfache Anpflanzungen, Hoffläche befestigt mit Betonpflaster, Ent- und Versorgungsanschlüsse bis an den öffentlichen Kanal

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude und Garage bebaute Grundstück Untere Trift 2 in 37586 Dassel OT Sievershausen zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 08.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	BVNr.	
<i>Sievershausen</i>	<i>711</i>	<i>2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche

Untere Trift 2

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 **27,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Dorfgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	überwiegend offen
Grundstücksfläche	=	913 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert	=	27,00 €/m ²
Anpassung an Grundstücksfläche mit Faktor 0,99/0,98	=	27,28 €/m ²
Fläche	□	913 m ²
Beitrags- und -abgabenfreier Bodenwert	=	24.907,- €

Der **beitrags- und abgabenfreie Bodenwert** für das Grundstück Untere Trift in 37586 Dassel OT Sievershausen beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 08.04.2026 insgesamt **24.907,- €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

	Wohnhaus		Garage	

Berechnungsbasis				
• Bruttogrundfläche	380 m²		44 m²	
Baupreisindex	1,9343		1,9343	
• Stand I/2026				
Normalherstellkosten (mit BNK)				
• NHK im Basisjahr 2010	765,00 €/m²		485,00 €/m²	
	○ ImmoWertV Anlage 4 Typ 1.01		○ ImmoWertV Anlage 4 Typ 14.1	
	○ Standardstufe 2,00		○ Standardstufe 4	
• NHK am Stichtag	1479,75 €/m²		938,14 €/m²	
Herstellungswert				
• Normgebäude	562.306 €		41.278 €	
Zu- / Abschläge				
Gebäudeherstellungswert	562.306 €		41.278 €	
Alterswertminderung	linear		linear	
• Nutzungsdauer	80 Jahre		80 Jahre	
• Modernisierungsgrad: überwiegend unmodernisiert	2 Modernisierungspunkte		2 Modernisierungspunkte	
• Baujahr	ca. 1970		ca. 1970	
• Gebäudealter	56 Jahre		56 Jahre	

• modifizierte Restnutzungsdauer	26 Jahre	26 Jahre
• Veralterung prozentual	67,5%	67,5%
• Veralterung Betrag	379.556 €	27.863 €
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	182.749 €	13.415 €
• besondere Bauteile		
Gebäudewert (inklusive BNK)	182.749 €	13.415 €

Wohngebäude		182.749,- €
Garage		13.415,- €
Gebäudewerte insgesamt	=	196.164,- €
Wert der Außenanlagen zum Zeitwert	+	8.000,- €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	204.164,- €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.907,- €
Vorläufiger Sachwert	=	229.071,- €
Marktanpassungsfaktor	□	0,70
(Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise)		

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 160.350,- €

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

- 10 %iger Abschlag im Marktgeschehen aufgrund Leerstand, Schadstoffrisiko und insgesamt ungepflegtem Gesamtzustand - 16.035,- €
 - Dachdecker für die Ausführung von Sofortmaßnahmen an Dach und Fach; Reparaturarbeiten am Behang, Nachrichten Dachziegel, Überprüfung Anschlüsse Ansatz hier:
50,00 h a´ 70,- €/h plus Material und Gerät
 - Dämmung oberste Geschossdecke - 4.500,- €
- 6.000,- €

Sachwert**=****133.815,- €**

134.000,- €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertberechnung

Berechnung auf Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren und Korrekturfaktoren.
veröffentlichten**Wohnfläche: 178 m²**
**Beschreibung: Lage Nom 06
Bodenrichtwert 27,- €/m²**
Vergleichswert: 1.500,- €/m² im LK Northeim**Korrekturwert für Wohnfläche: 0,91****Korrekturwert für Bodenrichtwert: 0,85****Korrekturwert für Baujahr: 0,76****Korrekturwert für Grundstücksfläche: 1,01**

Vorläufiger Vergleichswert = 178 m² x 1.500,- €/m² x 0,91 x 0,85 x 0,76 x 1,01 = 158.528,- €

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

•		
	10 %iger Abschlag im Marktgeschehen aufgrund Leerstand,	-
	Schadstoffrisiko und insgesamt ungepflegtem Gesamtzustand	
•		15.853,- €
	Dachdecker für die Ausführung von Sofortmaßnahmen an Dach und	
	Fach; Reparaturarbeiten am Behang, Nachrichten Dachziegel,	
	Überprüfung Anschlüsse Ansatz	
	hier:	
	50,00 h a´ 70,- €/h plus Material und Gerät	-
•		
	Dämmung oberste Geschossdecke	-
		4.500,- €
		6.000,- €
	Vergleichswert	= 132.175,- €
		rd. <u>132.000,- €</u>

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

4.6.3 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag mit rd. **134.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück *Untere Trift 2 in 37586 Dassel OT Sievershausen*

Grundbuch	Blatt	BVNr.
<i>Sievershausen</i>	<i>711</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Sievershausen</i>	<i>6</i>	<i>173/2</i>

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 08.04.2026 mit rd.

134.000,- €

in Worten: einhundertvierunddreißigtausend 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 13.04.2026

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)

WoFlV:

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:

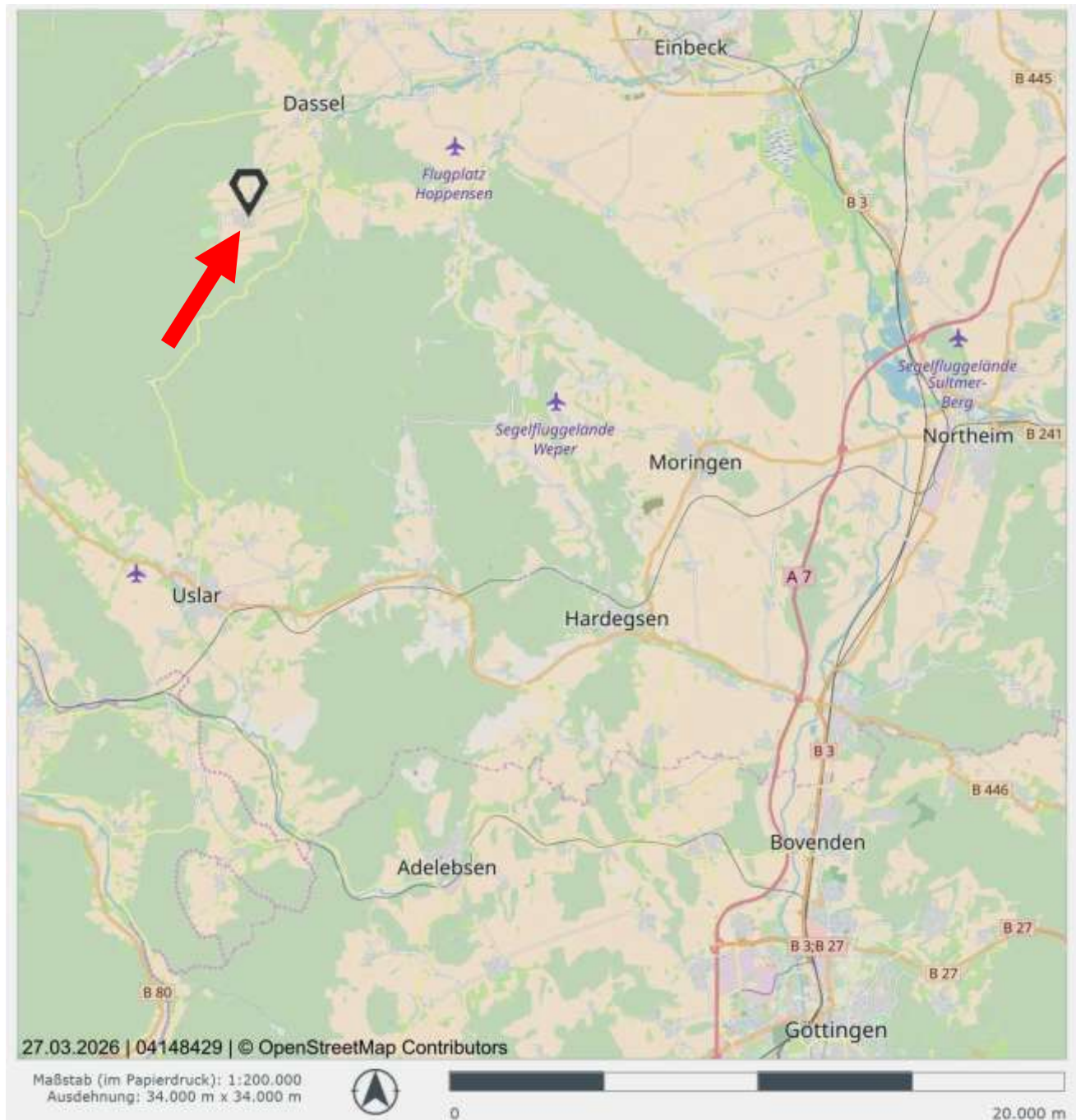
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter Immobilienbewertung** – Marktdaten und Praxishilfen, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter Immobilienbewertung** – Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2022
- [3] **Grundstücksmarktdaten 2026 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**

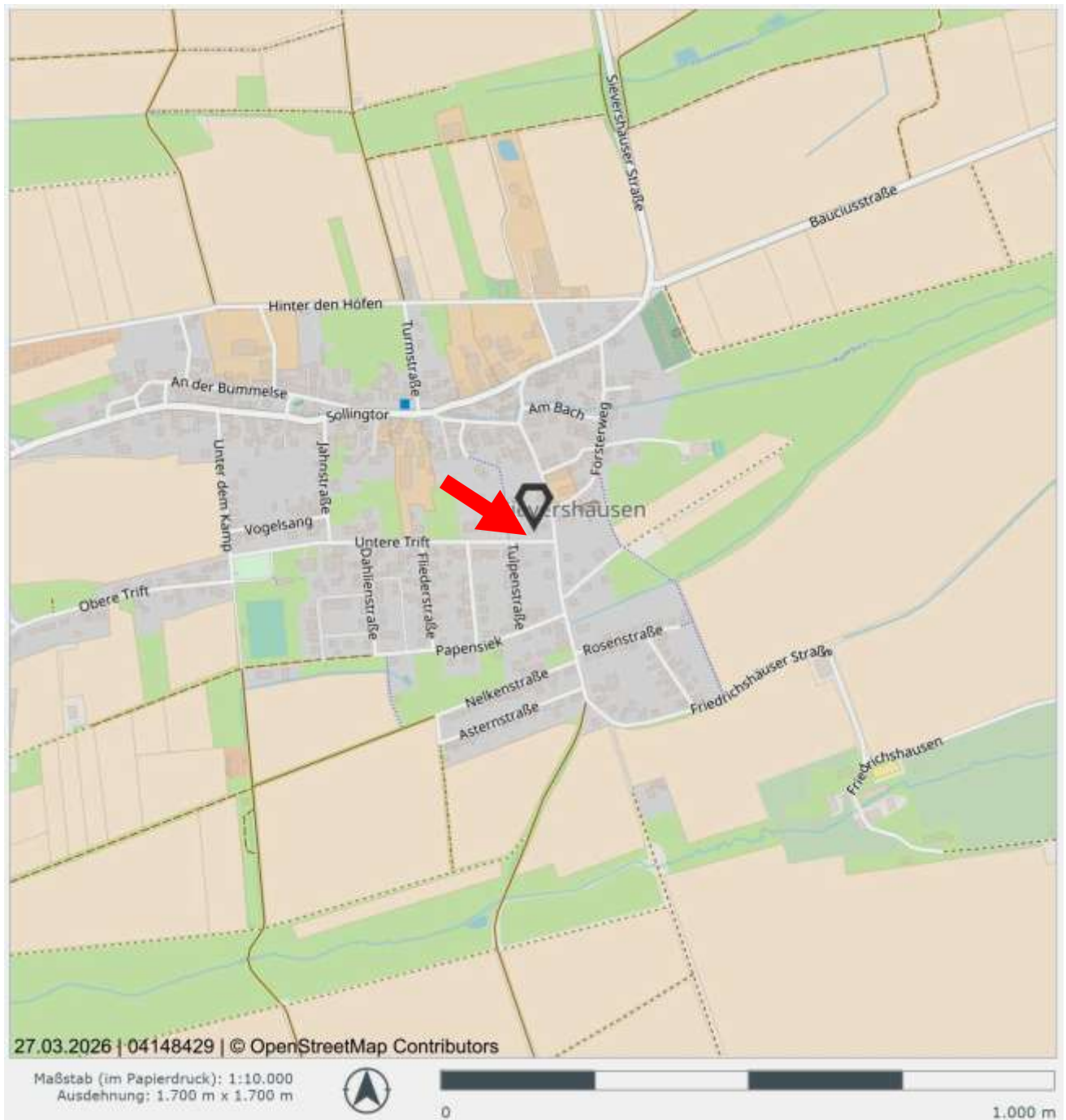
6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 4: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 5 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 5: 16 Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4
- Anlage 6: Grundriss-Skizzen



(lizensiert über www.geoport.de)

Anlage 1



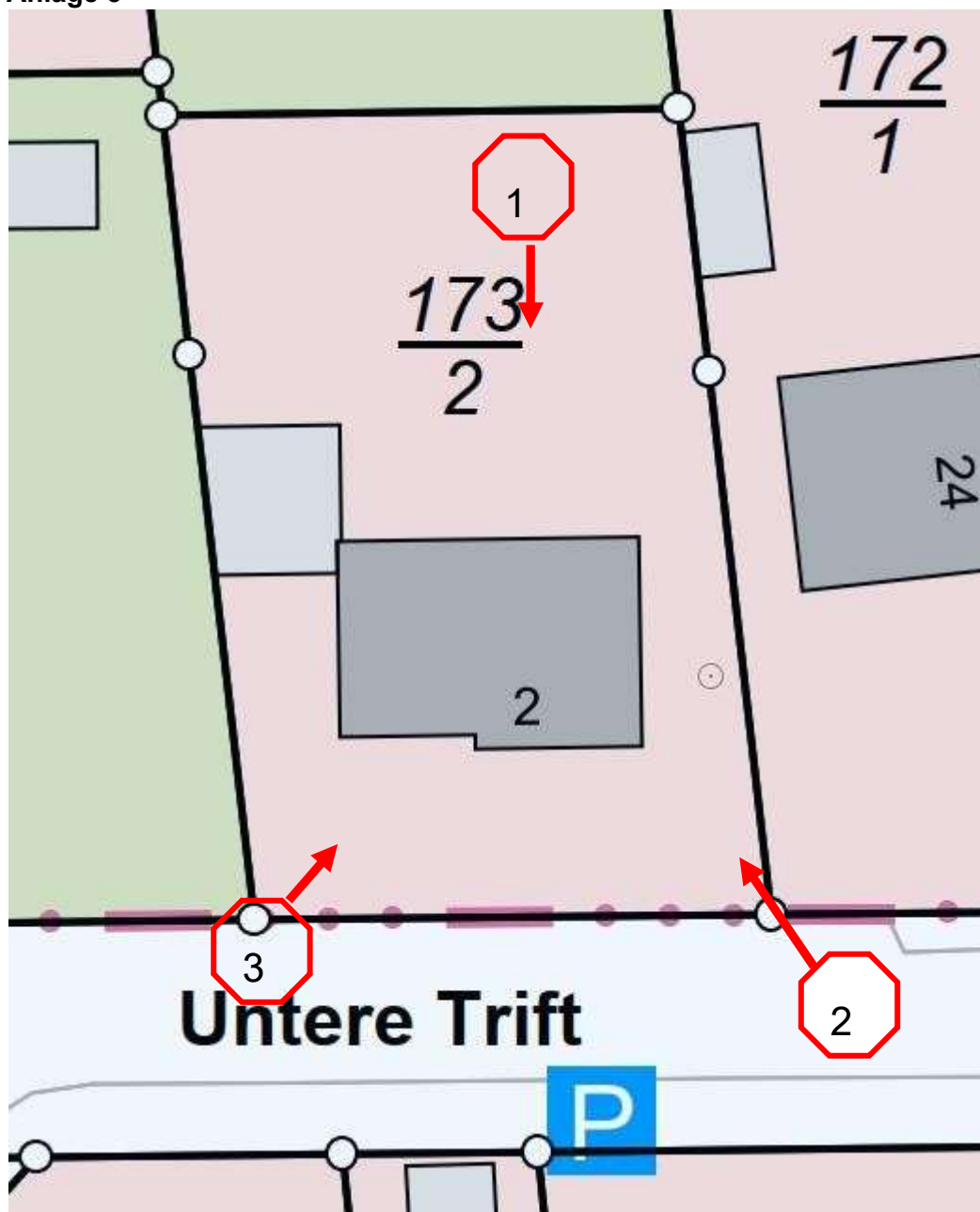
(lizenziert über www.geoport.de)

Anlage 2

Untere Trift 2



Anlage 3



Anlage 4



Anlage 5.1: Bild 1 Ansicht von Norden



Anlage 5.2: Bild 2 Ansicht von Südosten



Anlage 5.3 Bild 3 Ansicht von Südwesten



Anlage 5.4: Bild 4 Ansicht Hauseingangsbereich



Anlage 5.5: Bild 5 Badezimmer Dachgeschoss

Anlage 5.

Untere Trift 2

37586 Dassel OT Sievershausen



6: Bild 6 Badezimmer Erdgeschoss

Anlage 5.

Untere Trift 2

37586 Dassel OT Sievershausen



Anlage 5.7: Bild 7 Wohnraum Dachgeschoss mit typischem
Ausstattungsstandard

Anlage 5. Bild

Untere Trift 2

37586 Dassel OT Sievershausen



8: Bild 8 Wohnraum Dachgeschoss mit typischem
Ausstattungsstandard

Anlage 5.

Untere Trift 2

37586 Dassel OT Sievershausen



Anlage 5.9: Bild 9 Wohnraum Erdgeschoss mit typischem
Ausstattungsstandard

Anlage 5. Bild



10: 10 Wohnraum Erdgeschoss mit typischem Ausstattungsstandard

Anlage 5.

Untere Trift 2

37586 Dassel OT Sievershausen



Anlage 5.11: Bild 11 WC und Waschraum im Kellergeschoss

Anlage 5. Bild

Untere Trift 2

37586 Dassel OT Sievershausen



12: 12 Übersicht Kellerraum



Anlage 5.13: Bild 13 Durchfeuchtung Deckenbereich im Dachgeschoss



14: 14 Schäden am Behang des Giebels

Anlage 5. Bild

Untere Trift 2

37586 Dassel OT Sievershausen



Anlage 5.15: Bild 15 Schäden am Behang des Giebels

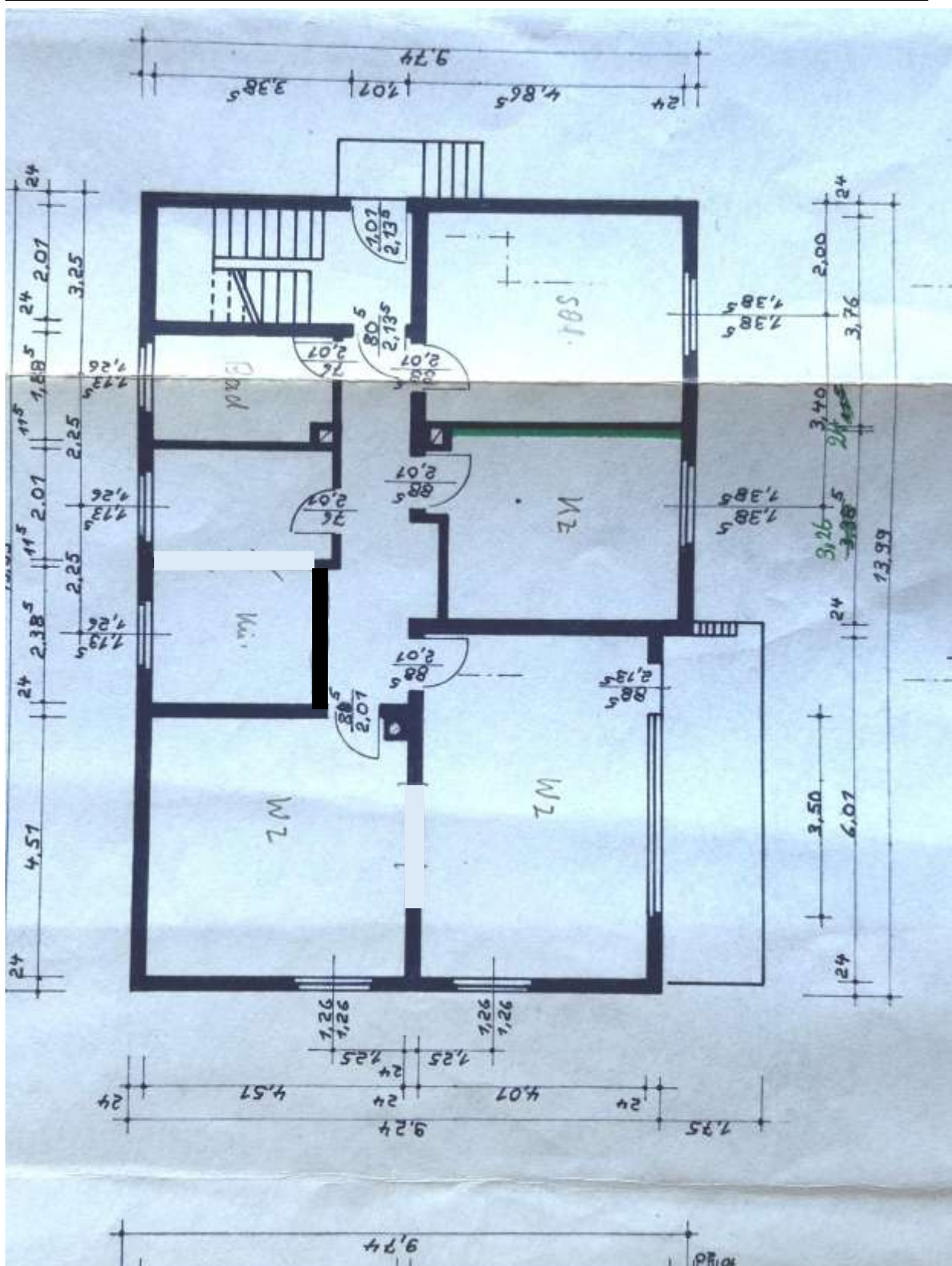


Anlage 5.16: Bild 16 Kellergeschoss, Schäden am Bodenbelag aus Flexplatten

Anlage 5. Bild

Untere Trift 2

37586 Dassel OT Sievershausen



Anlage 6.1: Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus (abfotografierte Bauzeichnung, Änderungen eingetragen)

