

Thomas Ehling, Dipl.-Ing. Architekt

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

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

WG21-2373G

4. Ausfertigung

WERTGUTACHTEN

über die Bewertung von Gebäuden und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie Grund und Boden in
Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
und den Wertermittlungsrichtlinien (2016).

Grundstücke:	lfd. Nr. 4: Gemarkung Lutterhausen, Flur 2, Flurstück 659/212, Hof- und Gebäudefläche, Lutterhäuser Straße 18 Größe: 1.117 m ²
	lfd. Nr. 5: Gemarkung Lutterhausen, Flur 3, Flurstück 177/9, Ackerland, (Obstbe.), Gartenland, Klapperbreite Größe: 1.842 m ²
Grundbuch:	Lutterhausen Blatt 186
Auftraggeber:	Amtsgericht Northeim Bahnhofstraße 31 37154 Northeim
Geschäfts-Nr.:	6 K 9/20
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	01.06.2021
Wertermittlungsstichtag:	01.06.2021
Tag der Ausfertigung:	21.06.2021
Anzahl der Ausfertigungen:	1 Ausfertigung als Original für das Gericht 3 Ausfertigungen in Kopie für das Gericht 1 Ausfertigung z.d.A. des Sachverständigen

0.0	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0	Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten	4
2.0	Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen	
2.1	Veranlassung	6
2.2	Einsichtnahme	6
2.3	Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis	7
2.4	Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten	7
2.5	Ortstermin	8
2.6	Vom Gericht angeforderte Angaben	8
2.7	Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	10
3.0	Grundstücksbeschreibung	
3.1	Ortslage	12
3.2	Tatsächliche Eigenschaften	12
3.3	Erschließungszustand	15
3.4	Baurechtliche Ausweisung	16
3.5	Grundstücksqualität	17
4.0	Beschreibung des Bewertungsobjektes	
4.1	Allgemeines	18
4.2	Konstruktion und Ausbau	21
4.3	Gebäudestandard	27
4.4	Schäden und Mängel	27
4.5	Einschätzung des baulichen Zustandes	28
4.6	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	28
4.7	Bauliche Außenanlagen	29
4.8	Baunebenkosten und Umsatzsteuer	29
5.0	Wertermittlung	
5.1	Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	30
5.2	Bewertung des Grund und Bodens	30
5.3	Sachwertverfahren – lfd. Nr. 4	33
5.4	Marktanpassung – lfd. Nr. 4	41
6.0	Verkehrswert	42
7.0	Literaturverzeichnis	44

8.0	Anlagen	
	- Verwendete Abkürzungen	A 8.1
	- Gebäudeplan	A 8.2
	- Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277(2005)	A 8.3
	- Wohn-/Nutzflächen	A 8.4
	- Sachwertverfahren, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung	A 8.5
	- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen	A 8.6
	- Standardeinstufung	A 8.7
	- Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung	A 8.8 - A 8.9
	- Übersichtskarte	A 8.10
	- Regionalkarte	A 8.11
	- Liegenschaftskarte – lfd. Nr. 4	A 8.12
	- Bodenrichtwertkarte – lfd. Nr. 4	A 8.13
	- Luftbild – lfd. Nr. 4	A 8.14
	- Flurstücks- und Eigentumsnachweis – lfd. Nr. 4	A 8.15
	- Liegenschaftskarte – lfd. Nr. 5	A 8.16
	- Bodenrichtwertkarte – lfd. Nr. 5	A 8.17
	- Bodenrichtwertkarte Landwirtschaft	A 8.18
	- Luftbild – lfd. Nr. 5	A 8.19
	- Flurstücks- und Eigentumsnachweis – lfd. Nr. 5	A 8.20
	- Bauzeichnungen/Auszug Baugenehmigung	A 8.21 - A 8.28
	- Baulastenblatt Nr. 4	A 8.29 - A 8.32
	- Altlastenauskunft	A 8.33
	- Einschreiben gegen Rückschein	A 8.34
9.0	Bilddokumentation	B 9.1 - B 9.6

Das Gutachten umfasst einschließlich Anlagen/Bilddokumentation 84 Seiten.

Wohn-/Nutzfläche – lfd. Nr. 4 – Gebäude 1 – Wohnhaus:
- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:
(DG nach vorliegender Bauzeichnung)

- EG: Angabe nicht möglich
- OG: Angabe nicht möglich
- DG: 5 Räume, Flur (ohne Nutzung, da nicht genehmigt)*

Gesamtwohn-/nutzfläche ca. **159,04 m²**

* siehe Anlage 8.21 – handschriftliche Eintragung
und Anlage 8.23 – Auszug Baugenehmigung

Nutzfläche – lfd. Nr. 4 – Gebäude 2 – Maschinenschuppen:
- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:
(nach vorliegender Bauzeichnung)

- EG: Maschinenschuppen, Tötungsraum,
Schlachtraum

Gesamtnutzfläche ca. **97,83 m²**

Nutzfläche – lfd. Nr. 4 – Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude:
- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

- EG: Angabe nicht möglich
- DG: Angabe nicht möglich

Gesamtnutzfläche ca. **592,31 m²**

Nutzfläche – lfd. Nr. 4 – Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau:
- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:
(nach vorliegender Bauzeichnung)

- KG: 2 Kellerräume
- EG: WC, Bad, Waschküche, Flur

Gesamtnutzfläche ca. **62,54 m²**

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

Namen der Mieter/Nutzer:

Frau und Herr xxxxxxxxxx Eltern des Eigentümers

Hinweis: Die Gebäude konnten nur von außen in Augenschein genommen werden.

2.0 Allgemeine Angaben / Eigentumsnachweis / Vorbemerkungen

2.1 Veranlassung

Das Amtsgericht Northeim, vertreten durch die Rechtspflegerin Frau Quattek, beauftragte mit Schreiben vom 23.04.2021, die Erstattung eines Gutachtens über die Verkehrswerte der im Grundbuch von Lutterhausen Blatt 186 eingetragenen Grundstücke

lfd. Nr. 4: Gemarkung Lutterhausen, Flur 2, Flurstück 659/212,
Hof- und Gebäudefläche,
Lutterhäuser Straße 18 Größe: 1.117 m²

lfd. Nr. 5: Gemarkung Lutterhausen, Flur 3, Flurstück 177/9,
Ackerland, (Obstbe.), Gartenland,
Klapperbreite Größe: 1.842 m²

zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.2 Einsichtnahme

Im Vorfeld des Ortstermins erfolgte Anforderung.

- Liegenschaftskarte – Katasteramt Northeim
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis – Katasteramt Northeim
- Bodenrichtwertkarte – Katasteramt Northeim
- Bauakte – Bauamt Landkreis Northeim
- Bauakte – Bauamt Stadt Hardegsen
- Flächennutzungsplan – Planungsamt Landkreis Northeim
- Baulastenverzeichnis – Bauamt Landkreis Northeim
- Altlastenkataster – Fachbereich 44 Landkreis Northeim
- Landschaftsschutzgebiet – Untere Naturschutzbehörde Landkreis Northeim/
Umweltkarten Niedersachsen

2.3 Grundbuchamtlicher Eigentumsnachweis

Eigentümer:	xxxxxxxxxx	
Grundbuchamt:	Amtsgericht Northeim	
Grundbuch:	Lutterhausen Blatt 186	
lfd. Nr.:	lfd. Nr. 4 und lfd. Nr. 5	
Gemarkung:	Lutterhausen	
Flur:	lfd. Nr. 4: Flur 2 lfd. Nr. 5: Flur 3	
Flurstück:	lfd. Nr. 4: Flurstück 659/212 lfd. Nr. 5: Flurstück 177/9	1.117 m ² 1.842 m ²

2.4 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen sowie Baulasten

Abteilung II: Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II unberücksichtigt.

Baulasten: lfd. Nr. 4:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Baulastenblatt Nr. 4:
(siehe Anlage 8.29 – 8.32)

lfd. Nr. 1: Trinkwasserversorgungs- und Entsorgungsleitungsbaulast

Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

lfd. Nr. 2: Zuwegungsbaulast

Die Eintragung wird in der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

lfd. Nr. 5:

Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

2.5 Ortstermin

Mit Schreiben vom 18.05.2020 wurden die Parteien über den Ortstermin informiert.

Das Benachrichtigungsschreiben an den Eigentümer, per Einschreiben gegen Rückschein, wurde nicht entgegengenommen (siehe Anlage 8.34).

Der Ortstermin fand am 01.06.2021 statt

Teilnehmer:	Frau und Herr xxxxxxxxxx	Eltern des Eigentümers
	Damen und Herren xxxxxxxxxx	Namen im Anschreiben an
	der SV	das Gericht aufgeführt

Hinweis: Die Gebäude konnten nur von außen in Augenschein genommen werden.

2.6 Vom Gericht angeforderte Angaben

- Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Eine Angabe zu möglichen Mietern bzw. Pächtern ist nicht möglich.

- Feststellung der Verwalterin/des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Eine Angabe zu einer möglichen Verwalterin bzw. zu einem möglichen Verwalter nach dem WEG ist nicht möglich.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Art: xxxxxxxxxx Dorfladen
Inhaber: xxxxxxxxxx

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

Im Zuge der Wertermittlung wird unterstellt, dass Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen nicht vorhanden sind.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
Augenscheinlich konnten von außen keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Liegt ein Energieausweis vor?
Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.
- Sind Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt?
Mit Schreiben vom 11.05.2020 teilt der Landkreis Northeim mit, dass für das Flurstück 659/212 in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind.
Der NIBIS-Kartenserver weist für das Flurstück 177/9 keine Hinweise über Altlasten aus.
▶ siehe Anlage 8.33

Baulasten:

lfd. Nr. 4:

Baulastenblatt Nr. 4:
(siehe Anlage 8.29 – 8.32)

lfd. Nr. 1: Trinkwasserversorgungs- und Entsorgungsleitungsbaulast

Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

lfd. Nr. 2: Zuwegungsbaulast

Die Eintragung wird in der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

lfd. Nr. 5:

Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

2.7 Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

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

Je nach Art der Nutzung der Immobilie werden die Ergebnisse des Sachwertverfahren (§ 21 ImmoWertV) oder Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV) zur Verkehrswertermittlung herangezogen. Handelt es sich um ein Grundstück, das in der Regel als Anlageobjekt zwecks Ertragserzielung von den Grundstücksmarktteilnehmern beurteilt und erworben wird, steht die wirtschaftliche, ertragsrenditeorientierte Nutzung im Vordergrund.

Das kaufmännische Handeln orientiert sich dabei an der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, verbunden mit der Erwartung, dass mit der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten auch die Erträge der Immobilien wachsen. Für Geschäftsgrundstücke und Wohngrundstücke mit mehreren Wohnungen sowie gewerblich genutzte Grundstücke ist somit das Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV) bevorzugt anzuwenden.

Anders sind Grundstücke zu bewerten, die von den Käufern zur Eigennutzung erworben werden. Ein- und Zweifamilienhäuser z.B. werden überwiegend nicht zwecks dauerhafter Fremdvermietung errichtet bzw. gekauft. Die Gesamtkosten des Grundstücks lassen in Bezug auf die erzielbare Miete und die anfallenden Bewirtschaftungskosten nur eine wesentlich geringere Verzinsung des investierten Kapitals zu. Am Grundstücksmarkt werden demzufolge Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren (§ 21 ImmoWertV) beurteilt.

Sofern eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen miteinander vergleichbarer Immobilien zur Verfügung steht, werden mit dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) Verkehrswerte ermittelt, die dem „Marktgeschehen“ am nächsten kommen.

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

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

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

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

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

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

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- siehe 2.2
- Bauzeichnungen aus der Bauakte
- Grundstücksmarktbericht 2021

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ – BauGB
- die „Immobilienwertermittlungsverordnung“ – ImmoWertV
- die Sachwertrichtlinie – SW-RL
- die Ertragswertrichtlinie – EW-RL
- die Vergleichswertrichtlinie – VW-RL
- die Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung – BauNVO
- u.a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Ortslage

- Ortsbeschreibung:
- Lutterhausen (244 Einwohner)
 - Stadt Hardegsen
 - Landkreis Northeim
 - Regierungsbezirk Braunschweig
 - Bundesland Niedersachsen
- Verkehrslage:
- Bundesstraße 241
 - ca. 2 km nordöstlich von Hardegsen
- Infrastruktur:
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Lutterhausen nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Hardegsen.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage der Grundstücke:
- lfd. Nr. 4
- ca. 40 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln
 - nördlich vom Zentrum von Lutterhausen
 - Eckgrundstück
 - Grundstücksausrichtung in Ost – West Richtung
- lfd. Nr. 5
- nördlich von Lutterhausen
 - im Außenbereich
 - Grundstücksausrichtung in Nord – Süd Richtung
- Wohn- bzw. Geschäftslage:
- lfd. Nr. 4
- mittlere Wohnlage
 - als Geschäftsgrundstück bedingt geeignet
- lfd. Nr. 5
- als Wohn- bzw. Geschäftsgrundstück nicht zulässig

Bebauung:

- Art der baulichen Nutzung:

lfd. Nr. 4 – Gebäude 1 – Wohnhaus
- zweigeschossiges Einfamilienhaus,
nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht
ausgebaut*

lfd. Nr. 4 – Gebäude 2 – Maschinenschuppen
- eingeschossiger Maschinenschuppen

lfd. Nr. 4 – Gebäude 3 – Landwirtschaftliches
Betriebsgebäude
- ein-/zweigeschossiges landwirtschaftliches
Betriebsgebäude

lfd. Nr. 4 – Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau
- eingeschossiges Lagergebäude mit
Mischnutzung

lfd. Nr. 5 – Schuppen/Unterstand
- eingeschossiger Schuppen/Unterstand

- Maß der baulichen Nutzung: jeweils nicht vorgegeben

- Nachbarbebauung:

lfd. Nr. 4
- Wohnbebauung
- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- Feuerwehr

lfd. Nr. 5
- nicht vorhanden

Baugrund:

vermutlich jeweils normale Gründungs-
verhältnisse

Grundstücksnutzungen:

lfd. Nr. 5
- gepflasterte Hauszuwegungen
- gepflasterte Freifläche zwischen den
Gebäuden
- betonierte Freifläche im Norden

lfd. Nr. 6
- Grünland

* siehe Anlage 8.21 – handschriftliche Eintragung
und Anlage 8.23 – Auszug Baugenehmigung

Topographische Grundstückslage:	<u>lfd. Nr. 4</u> - nach Westen leicht ansteigendes Grundstück
	<u>lfd. Nr. 5</u> - ebenes Grundstück
Zuschnitt:	<u>lfd. Nr. 4</u> - mehrwinkelig - Straßenseite ca. 40 m (Lutterhäuser Straße) - Grundstückstiefe bis ca. 48 m
	<u>lfd. Nr. 5</u> - rechteckähnlich - Grundstücksbreite ca. 12,5 m - Grundstückstiefe ca. 148 m i. M.
Höhenlage zur Straße/Weg:	jeweils normal
Grenzverhältnisse:	<u>lfd. Nr. 4</u> - geregelt - Grenzbebauung
	<u>lfd. Nr. 5</u> - geregelt
Immissionen:	Durch die jeweils direkte Lage an der Bundesstraße 241 sind Geräuschbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht auszuschließen.
Altlasten:	Mit Schreiben vom 11.05.2020 teilt der Landkreis Northeim mit, dass für das Flurstück 659/212 in dem vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind. Der NIBIS-Kartenserver weist für das Flurstück 177/9 keine Hinweise über Altlasten aus. ► siehe Anlage 8.33

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.3 Erschließungszustand

lfd. Nr. 4

Straßenart: Bundesstraße 241/Anliegerstraße

Straßenbau: - geteerte Straßen
- Straßenbeleuchtung
- beidseitiger Gehweg

Entwicklungszustand: Baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV)

Anschlüsse Ver- und Entsorgungssysteme: Annahme
- Trinkwasser
- Abwasserkanäle
- Elektroenergie
- Telefon

Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

lfd. Nr. 5

Straßenart: Weg

Straßenbau: Schotter

Entwicklungszustand: Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
§ 5 (1) ImmoWertV

3.4 Baurechtliche Ausweisung

lfd. Nr. 4

- Darstellung im F-Plan: Im übergeleiteten Flächennutzungsplan ist der Lagebereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
- Festlegungen im B-Plan: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt sich nach § 34 BauGB i.V. mit der BauNVO.

lfd. Nr. 5

- Darstellung im F-Plan: Im übergeleiteten Flächennutzungsplan ist der Lagebereiche des Grundstücks als Außenbereich ausgewiesen.
- Festlegungen im B-Plan: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Bauvorhaben im Außenbereich regeln sich nach § 35 BauGB i.V. mit der BauNVO.

3.5 Grundstücksqualität

lfd. Nr. 4

Das Grundstück der lfd. Nr. 4 liegt nördlich vom Zentrum von Lutterhausen, in einem als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bereich.

Die Zuwegung zu dem Grundstück der lfd. Nr. 4 erfolgt von Osten sowie von Norden. In diesen Bereichen sind auf dem Grundstück gepflasterte Hauszuwegungen/Zufahrten angeordnet. Zwischen den Gebäuden befindet sich eine gepflasterte Freifläche.

Durch die direkte Lage an der Bundesstraße 241 sind Geräuschbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht auszuschließen.

Die Lage des Grundstücks kann als mittlere Wohnlage bezeichnet werden. Als Geschäftsgrundstücke sind die Grundstücke bedingt geeignet.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in Lutterhausen nur in beschränktem Umfang vorhanden. Weitergehende Einrichtungen befinden sich in Hardegsen.

lfd. Nr. 5

Das Grundstück der lfd. Nr. 5 liegt nördlich von Lutterhausen, im Außenbereich.

Bei dem Grundstück der lfd. Nr. 5 handelt es sich gemäß § 5 (1) ImmoWertV um eine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft.

4.0 Beschreibung des Bewertungsobjektes

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

4.1 Allgemeines

Art der Gebäude:	<u>lfd. Nr. 4</u> <u>Gebäude 1 – Wohnhaus</u> - zweigeschossiges Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut* <u>Gebäude 2 – Maschinenschuppen</u> - eingeschossiger Maschinenschuppen <u>Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude</u> - ein-/zweigeschossiges landwirtschaftliches Betriebsgebäude <u>Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau</u> - eingeschossiges Lagergebäude mit Mischnutzung
	<u>lfd. Nr. 5</u> <u>Schuppen/Unterstand</u> - eingeschossiger Schuppen/Unterstand
<u>lfd. Nr. 4</u>	
Nutzung:	- Wohnen - Maschinenschuppen - Landwirtschaftliches Betriebsgebäude - Nebengebäudeanbau
Baujahr:	<u>Gebäude 1 – Wohnhaus</u> Baujahr: vor 1951 fiktives Baujahr: 1979

* siehe Anlage 8.21 – handschriftliche Eintragung
und Anlage 8.23 – Auszug Baugenehmigung

Gebäude 2 – Maschinenschuppen

Baujahr: 1996

Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

Baujahr: nicht bekannt

fiktives Baujahr: 1981

Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau

Baujahr: nicht bekannt

fiktives Baujahr: 1981

Gebäude 1 – Wohnhaus

Grundrisse: EG: Angabe nicht möglich
OG: Angabe nicht möglich
DG: Standard (nach vorliegender Bauzeichnung)

Raumhöhen: normal (nach vorliegender Bauzeichnung)

Belichtung: ausreichend (nach vorliegender Bauzeichnung)

Wohnwert: mittel

Wohn-/Nutzfläche – lfd. Nr. 4 – Gebäude 1 – Wohnhaus:

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:
(DG nach vorliegender Bauzeichnung)

- EG: Angabe nicht möglich
- OG: Angabe nicht möglich
- DG: 5 Räume, Flur (ohne Nutzung, da nicht genehmigt)*

Gesamtwohn-/nutzfläche ca. **159,04 m²**

GEG Inwieweit ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz vorliegt ist nicht bekannt.

* siehe Anlage 8.21 – handschriftliche Eintragung
und Anlage 8.23 – Auszug Baugenehmigung

Gebäude 2 – Maschinenschuppen

Grundriss: Standard (nach vorliegender Bauzeichnung)

Raumhöhen: normal (nach vorliegender Bauzeichnung)

Nutzfläche – lfd. Nr. 4 – Gebäude 2 – Maschinenschuppen:

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:
(nach vorliegender Bauzeichnung)

- EG: Maschinenschuppen, Tötungsraum, Schlachtraum

Gesamtnutzfläche ca. **97,83 m²**

Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

Grundrisse: Angabe nicht möglich

Raumhöhen: Angabe nicht möglich

Nutzfläche – lfd. Nr. 4 – Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude:

- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:

- EG: Angabe nicht möglich
- DG: Angabe nicht möglich

Gesamtnutzfläche ca. **592,31 m²**

Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau

Grundrisse: Standard (nach vorliegender Bauzeichnung)

Raumhöhen: normal (nach vorliegender Bauzeichnung)

Nutzfläche – lfd. Nr. 4 – Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau:
- Überschlägige Ermittlung über BGF in der Anlage

Funktionale Gliederung:
(nach vorliegender Bauzeichnung)

- KG: 2 Kellerräume
- EG: WC, Bad, Waschküche, Flur

Gesamtnutzfläche ca. **62,54 m²**

4.2 Konstruktion und Ausbau

lfd. Nr. 4 – Gebäude 1 – Wohnhaus

Rohbau

Gründung: Stein-/Betonfundamente

Konstruktion: Massivbau

Außenwände: Mauerwerk

Innenwände: Angabe nicht möglich

Decken: Angabe nicht möglich

Dach: Satteldach

Dachaufbauten: Gauben

Dacheindeckung: Ziegel

Dachentwässerung: vorgehängte, halbrunde Rinnen,
Fallrohre

Fassade

Sockel: Naturstein

Wandflächen: Mauerwerk

Ausbau

Wandflächen: Angabe nicht möglich

Fußböden: Angabe nicht möglich

Deckenoberflächen: Angabe nicht möglich

Fenster: - Holzfenster – isolierverglast
- Rollläden

Türen: Außen: Holztüren mit Glasausschnitten

Innen: Angabe nicht möglich

Treppen: Außen: Massivtreppe

Innen: Angabe nicht möglich

Besondere Bauteile/
besondere Einrichtungen: Angabe nicht möglich

Gebäudetechnik

Heizung: Angabe nicht möglich

Warmwasser: Angabe nicht möglich

Sanitäranlagen: Angabe nicht möglich

Elektroanlage: Angabe nicht möglich

Besondere Einbauten: Angabe nicht möglich

Ifd. Nr. 4 – Gebäude 2 – Maschinenschuppen

Rohbau

Gründung:	Betonfundamente
Konstruktion:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk (nach vorliegender Bauzeichnung)
Decken:	Angabe nicht möglich
Dach:	Pulldach
Dachaufbauten:	keine
Dacheindeckung:	Metalleindeckung
Dachentwässerung:	vorgehängte, halbrunde Rinne, Fallrohr

Fassade

Sockel:	Mauerwerk
Wandflächen:	Mauerwerk

Ausbau

Wandflächen:	Angabe nicht möglich
Fußböden:	Angabe nicht möglich
Deckenoberflächen:	Angabe nicht möglich
Fenster:	Glasbausteine
Türen:	Außen: Metalltüren, Sektionaltor
	Innen: Angabe nicht möglich

Besondere Bauteile/
besondere Einrichtungen: Angabe nicht möglich

Gebäudetechnik

Heizung: Angabe nicht möglich

Warmwasser: Angabe nicht möglich

Sanitäranlagen: Angabe nicht möglich

Elektroanlage: Angabe nicht möglich

Besondere Einbauten: Angabe nicht möglich

Ifd. Nr. 4 – Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

Rohbau

Gründung: Stein-/Betonfundamente

Konstruktion: Massivbau, teilweise Fachwerkkonstruktion

Außenwände: Mauerwerk, Fachwerk

Innenwände: Angabe nicht möglich

Decken: Angabe nicht möglich

Dach: Satteldach, Pultdach

Dachaufbauten: keine

Dacheindeckung: Metalleindeckung

Dachentwässerung: vorgehängte, halbrunde Rinnen,
Fallrohre

Fassade

Sockel: Mauerwerk, Putz

Wandflächen: Mauerwerk, Putz, Sichtfachwerk

Ausbau

Wandflächen:	Angabe nicht möglich
Fußböden:	Angabe nicht möglich
Deckenoberflächen:	Angabe nicht möglich
Fenster:	- Glasbausteine - Metallfenster – einfachverglast - Kunststofffenster – isolierverglast
Türen:	Außen: Metalltür, Holztore, Holztür Innen: Angabe nicht möglich
Besondere Bauteile/ besondere Einrichtungen:	Angabe nicht möglich

Gebäudetechnik

Wasser:	Angabe nicht möglich
Elektroanlage:	Angabe nicht möglich
Besondere Einbauten:	Angabe nicht möglich

Ifd. Nr. 4 – Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau

Rohbau

Gründung:	Betonfundamente
Konstruktion:	Massivbau
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk (nach vorliegenden Bauzeichnungen)
Decken:	Massivdecke, Holzbalkendecke (nach vorliegenden Bauzeichnungen)
Dach:	Pultdach

Dachaufbauten: keine
Dacheindeckung: Wellplatten
Dachentwässerung: vorgehängte, halbrunde Rinne,
Fallrohr

Fassade

Sockel: Mauerwerk
Wandflächen: Mauerwerk

Ausbau

Wandflächen: Angabe nicht möglich
Fußböden: Angabe nicht möglich
Deckenoberflächen: Angabe nicht möglich
Fenster: Angabe nicht möglich
Türen: Außen: Angabe nicht möglich
Innen: Angabe nicht möglich

Besondere Bauteile/
besondere Einrichtungen: Angabe nicht möglich

Gebäudetechnik

Heizung: Angabe nicht möglich
Warmwasser: Angabe nicht möglich
Sanitäranlagen: Angabe nicht möglich
Elektroanlage: Angabe nicht möglich
Besondere Einbauten: Angabe nicht möglich

4.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen (gem. 4.1.1.2 der SW-RL).

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern enthalten die NHK 2010 die Standardstufen 1 bis 5. Die übrigen Gebäude liegen in den Standardstufen 3 - 5 (vgl. hierzu Anlage 1 der SW-RL).

lfd. Nr. 4

Aufgrund der von außen vorgefundenen Bauausführungen liegen die Gebäude in nachfolgenden Standardstufen (Wohnhaus - siehe Anlage 8.7).

Gebäude 1 – Wohnhaus:	Standardstufe 1 – 5
Gebäude 2 – Maschinenschuppen:	Standardstufe 4
Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude:	Standardstufe 3 – 4
Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau:	Standardstufe 3

4.4 Schäden und Mängel

lfd. Nr. 4

Gebäude 1 – Wohnhaus

Die Holzfenster benötigen einen Erneuerungsanstrich.

Gebäude 2 – Maschinenschuppen

An dem Maschinenschuppen konnten von außen augenscheinlich keine Schäden bzw. Mängel festgestellt werden.

Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

Das Sichtfachwerk, die Holztür, die Metalltür, die Holztore und Teilbereiche der Putzfassade benötigen einen Erneuerungsanstrich. Die Metallfenster sind zu überarbeiten. An der Putzfassade sind Putzergänzungen durchzuführen. An Fenstern sind Bekleidungen anzubauen. Das Sichtmauerwerk ist grundlegend zu überarbeiten.

Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau

An dem Nebengebäudeanbau konnten von außen augenscheinlich keine Schäden bzw. Mängel festgestellt werden.

Eine Auflistung der von außen festgestellten Mängel mit Kostenschätzung zur Beseitigung dieser Mängel ist in Anlage 8.8 – 8.9 zu finden.

Eine Angabe zu möglichen Schäden bzw. Mängel innerhalb der Gebäude ist nicht möglich.

4.5 Einschätzung des baulichen Zustandes

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

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

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

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

4.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist gemäß § 6 (6) ImmoWertV „die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.“

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

Die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wird mit 70 Jahren für das Wohnhaus, mit 60 Jahren für den Maschinenschuppen und den Nebengebäudeanbau und mit 30 Jahren für das landwirtschaftliche Betriebsgebäude (siehe Anlage 3 der SW-RL) angegeben.

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

Das Wohnhaus wurde vor 1951 errichtet. Die Dachgauben wurden 1994 errichtet. Die Genehmigung erfolgte unter dem Hinweis im Dachgeschoss „ohne Nutzung“ (siehe Anlage 8.xxx und 8.xxx). In den vergangenen Jahrzehnten/Jahren wurden augenscheinlich Umbauten bzw. Modernisierungen durchgeführt, die zu einer fiktiven Verjüngung führen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich entsprechend des von außen vorgefundenen Modernisierungsgrades für das Wohnhaus (siehe Anlage 8.6) eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Entsprechend der von außen vorgefundenen baulichen Zustände werden für werden für die weiteren Gebäude nachfolgende wirtschaftliche Restnutzungsdauern in Ansatz gebracht.

Maschinenschuppen:	35 Jahre
Landwirtschaftliches Betriebsgebäude:	15 Jahre
Nebengebäudeanbau:	20 Jahre

4.7 Bauliche Außenanlagen

lfd. Nr. 4

Einfriedungen:	Maschendrahtzaun
Bodenbefestigungen:	Betonplatten, Betonpflaster, Beton
Anpflanzungen:	Rasen
Hausanschlüsse:	<u>Annahme</u> Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telefon

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2021 werden für die baulichen Außenanlagen pauschal 8.000,-- € in Ansatz gebracht.

4.8 Baunebenkosten und Umsatzsteuer

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

5.0 Wertermittlung

5.1 Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Anknüpfend an die unter Ziffer 2.7 dargestellten unterschiedlichen Bewertungsmaßstäbe des Grundstücksmarktes wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts der lfd. Nr. 4 aus dem Sachwert (siehe Anlage 8.5) abgeleitet.

„Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.“ (Nr. 2 (1) – SW-RL)

Der Verkehrswert der lfd. Nr. 5 ergibt sich aus dem Bodenwert zzgl. eines geschätzten Zeitwertes für den Schuppen/Unterstand.

Die errechneten Werte werden auf volle Zehnerwerte gerundet.

5.2 Bewertung des Grund und Bodens

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 ImmoWertV).

Der Bodenwert kann insbesondere auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) ImmoWertV).

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

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekts der lfd. Nr. 4 wird mit

23,00 €/m²

zum Stichtag 31.12.2020 veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte).

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragssituation:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Dorfgebiet
Grundstücksfläche:	1.000 m ²

Entsprechend der Grundstücksgröße der lfd. Nr. 4 sind die im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Faktoren anzusetzen.

lfd. Nr. 4

Gemarkung Lutterhausen, Flur 2, Flurstück 659/212

$$1.117 \text{ m}^2 \times 23,00 \text{ €/m}^2 \times 0,975/0,98 = 25.560,-- \text{ €}$$

./.. Baulasteintragung – lfd. Nr. 2 – (Wertnachteil)

$$\text{ca. } 37 \text{ m}^2 \times 23,00 \text{ €/m}^2 = \underline{850,-- \text{ €}}$$

24.710,-- €

lfd. Nr. 5

Der Bodenrichtwert für den Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Wertermittlungsobjekts der lfd. Nr. 5 wird mit

<u>0,40 LF</u> F	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung forstwirtschaftliche Fläche ohne Wertanteile für Aufwuchs.
<u>2,90 LF</u> A 55 f20000	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Ackerland, einer Ackerzahl von 60 und einer Grundstücksfläche von 2 ha (20.000 m ²).
<u>1,05 LF</u> GR 45	Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen der Land- oder Forstwirtschaft mit der Nutzung Grünland und einer Grünlandzahl von 45.

zum Stichtag 31.12.2020 veröffentlicht (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Landwirtschaft).

Im Flurstücks- und Eigentumsnachweis ist bei dem Grundstück der lfd. Nr. 5 unter tatsächlicher Nutzung Grünland aufgeführt.

Bei Grünlandflächen sind Abhängigkeiten des Quadratmeterpreises (€/m²) von der Grünlandzahl nicht gegeben.

Gemarkung Lutterhausen, Flur 3, Flurstück 177/9

Tatsächliche Nutzung: 1.842 m² Grünland

Bodenschätzung:
1.842 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L),
Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV),
Bodenzahl 70, Ackerzahl 67
Ertragsmesszahl 1.234

1.842 m ² x 1,05 €/m ²	=	1.930,-- €
+ Schuppen/Unterstand geschätzter Zeitwert	=	<u>500,-- €</u>
		2.430,-- €

5.3 Sachwertverfahren – lfd. Nr. 4
(§ 21 ImmoWertV)

Gebäude 1 – Wohnhaus

Baujahr:	vor 1951
Dachgauben:	1994
fiktives Baujahr:	1979
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (modifiziert):	28 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
fiktives Alter des Gebäudes:	42 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.3)	298,20 m ²
Normalherstellungskosten 2010*², SW-RL (§ 22 (2) ImmoWertV – siehe Anlage 8.5 und 8.7)	
- Einfamilienhaus, freistehend	
- Gebäudeart 1.32	
- EG, OG, nicht unterkellert, DG (nicht ausgebaut)	700,-- €/m ² BGF
- Indiziert auf 2015 (111,13/100,00 x 700,-- €/m ² BGF)	778,-- €/m ² BGF
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	8.000,-- €
Baupreisindex:	
- 2015	100,00
- 2021 (letzter veröffentlichter Index 02/21)	120,80

* siehe Ziffer 4.6

*² incl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten

Herstellungskosten 2015
298,20 m² Brutto-Grundfläche x 778,-- €/m² BGF 232.000,-- €

Besonders zu veranschlagende Bauteile:
- Gauben, Eingangstreppe 25.000,-- €
257.000,-- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag
120,80/100,00 x 257.000,-- € 310.460,-- €

Lineare Alterswertminderung bei einer
Restnutzungsdauer von 28 Jahren
(gem. Nr. 4.3 – SW-RL)
(§ 23 ImmoWertV – siehe Anlage 8.5 und 8.6)

$\frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100$

Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND): 28 Jahre

$\frac{70 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = 60,00 \%$

60,00 % von 310.460,-- € ./ 186.280,-- €

124.180,-- €

./ Zur Rundung ./ 180,-- €

Gebäudesachwert – Gebäude 1 – Wohnhaus
zum Bewertungsstichtag 124.000,-- €

Gebäude 2 – Maschinenschuppen

Baujahr:	1996
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	35 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
fiktives Alter des Gebäudes:	25 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.3)	107,61 m ²
Normalherstellungskosten 2010* ² , SW-RL (§ 22 (2) ImmoWertV – siehe Anlage 1 SW-RL)	
- Einzelgaragen/Mehrfachgaragen – in Anlehnung - Gebäudeart 14.1 - Standardstufe 4	485,-- €/m ² BGF
- Indiziert auf 2015 (111,53/100,00 x 485,-- €/m ² BGF)	541,-- €/m ² BGF
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	in Wohnhaus enthalten
Baupreisindex: (Nichtwohngebäude)	
- 2015	100,00
- 2021 (letzter veröffentlichter Index 02/21)	121,40

* siehe Ziffer 4.6

*² incl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten

Herstellungskosten 2015
107,61 m² Brutto-Grundfläche x 541,-- €/m² BGF 58.220,-- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag
121,40/100,00 x 58.220,-- € 70.680,-- €

Lineare Alterswertminderung bei einer
Restnutzungsdauer von 35 Jahren
(gem. Nr. 4.3 – SW-RL)
(§ 23 ImmoWertV – siehe Anlage 8.5)

$$\frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100$$

Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND): 35 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = 41,67 \%$$

41,67 % von 70.680,-- € ./. 29.450,-- €

41.230,-- €

./. Zur Rundung ./. 230,-- €

Gebäudesachwert – Gebäude 2 – Maschinenschuppen
zum Bewertungsstichtag 41.000,-- €

Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

Baujahr:	nicht bekannt
fiktives Baujahr:	1981
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (modifiziert):	15 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	30 Jahre
fiktives Alter des Gebäudes:	15 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.3)	651,54 m ²
Normalherstellungskosten 2010*², SW-RL (§ 22 (2) ImmoWertV – siehe Anlage 1 SW-RL)	
- Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle	
- Gebäudeart 18.5	
- Standardstufe 3 – 4	260,-- €/m ² BGF
- Indiziert auf 2015 (111,53/100,00 x 260,-- €/m ² BGF)	290,-- €/m ² BGF
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	in Wohnhaus enthalten
Baupreisindex: (Nichtwohngebäude)	
- 2015	100,00
- 2021 (letzter veröffentlichter Index 02/21)	121,40

* siehe Ziffer 4.6

*2 incl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten

Herstellungskosten 2015
651,54 m² Brutto-Grundfläche x 290,-- €/m² BGF 188.950,-- €

Besonders zu veranschlagende Bauteile:
- Vordach 4.000,-- €
192.950,-- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag
121,40/100,00 x 192.950,-- € 234.240,-- €

Lineare Alterswertminderung bei einer
Restnutzungsdauer von 15 Jahren
(gem. Nr. 4.3 – SW-RL)
(§ 23 ImmoWertV – siehe Anlage 8.5)

$$\frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100$$

Gesamtnutzungsdauer (GND): 30 Jahre
Restnutzungsdauer (RND): 15 Jahre

$$\frac{30 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}}{30 \text{ Jahre}} \times 100 = 50,00 \%$$

50,00 % von 234.240,-- € ./ 117.120,-- €

117.120,-- €

./ Zur Rundung ./ 120,-- €

Gebäudesachwert –
Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude
zum Bewertungsstichtag 117.000,-- €

Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau

Baujahr:	nicht bekannt
fiktives Baujahr:	1981
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	20 Jahre*
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
fiktives Alter des Gebäudes:	40 Jahre
Brutto-Grundfläche (siehe Anlage 8.3)	68,79 m ²
Normalherstellungskosten 2010* ² , SW-RL (§ 22 (2) ImmoWertV – siehe Anlage 1 SW-RL) - Lagergebäude mit Mischnutzung - Gebäudeart 16.2 - Standardstufe 3	550,-- €/m ² BGF
Korrekturfaktor – Abweichung: 0,90 x 550,-- €/m ² BGF	495,-- €/m ² BGF
- Indiziert auf 2015 (111,53/100,00 x 495,-- €/m ² BGF)	552,-- €/m ² BGF
Bauliche Außenanlagen (Kostengruppe 500)	in Wohnhaus enthalten
Baupreisindex: (Nichtwohngebäude) - 2015 - 2021 (letzter veröffentlichter Index 02/21)	100,00 121,40
* siehe Ziffer 4.6	
*2 incl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten	

Herstellungskosten 2015
 68,79 m² Brutto-Grundfläche x 552,-- €/m² BGF 37.970,-- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag
 121,40/100,00 x 37.970,-- € 46.100,-- €

Lineare Alterswertminderung bei einer
 Restnutzungsdauer von 20 Jahren
 (gem. Nr. 4.3 – SW-RL)
 (§ 23 ImmoWertV – siehe Anlage 8.5)

$$\frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100$$

Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 Jahre
 Restnutzungsdauer (RND): 20 Jahre

$$\frac{60 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}}{60 \text{ Jahre}} \times 100 = 66,67 \%$$

66,67 % von 46.100,-- € ./. 30.730,-- €

15.370,-- €

./. Zur Rundung ./. 370,-- €

**Gebäudesachwert – Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau
 zum Bewertungsstichtag 15.000,-- €**

Wertzusammenstellung – lfd. Nr. 4

Bodenwert	24.710,-- €
Gebäudesachwert – Gebäude 1 – Wohnhaus	124.000,-- €
Gebäudesachwert – Gebäude 2 – Maschinenschuppen	41.000,-- €
Gebäudesachwert – Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude	117.000,-- €
Gebäudesachwert – Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau	15.000,-- €
Bauliche Außenanlagen geschätzter Zeitwert	8.000,-- €
Sonstige Anlagen	<u>0,-- €</u>

Vorläufiger Grundstückssachwert zum Bewertungsstichtag 329.710,-- €

5.4 Marktanpassung – lfd. Nr. 4

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Der Sachwert ist deshalb gem. § 8 ImmoWertV sowie § 14 (2) 1. ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Dabei kann beobachtet werden, dass bei Bewertungsobjekten mit relativ niedrigen Sachwerten Preise erzielt werden, die über dem Sachwert liegen. Bei Bewertungsobjekten mit höheren Sachwerten liegen die Kaufpreise jedoch überwiegend unter dem Sachwert.

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

Lutterhausen liegt im Landkreis Northeim im Lagebereich NOM 03. Der Sachwertfaktor liegt bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 329.710,-- € bei 0,86 (interpoliert).

Weiterhin ist nachfolgender Korrekturfaktor in Ansatz zu bringen:

Abweichende Standardstufe:	0,976	
329.710,-- € x 0,86 x 0,976	=	276.750,-- €
./. Zur Rundung	=	<u>750,-- €</u>
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert – lfd. 4		276.000,-- €

Hinweis: Die Abweichung des Bewertungsobjekts von herkömmlichen Einfamilienhausgrundstücken (Übergröße Maschinenschuppen, Übergröße landwirtschaftliches Betriebsgebäude und direkte Lage an der Landstraße) ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form eines Abschlages zu berücksichtigen.

6.0 Verkehrswert

Der marktangepasste vorläufige Grundstückssachwert der lfd. Nr. 4 beläuft sich auf 276.000,-- €. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind Bauschäden und Baumängel sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert	276.000,-- €
./. 15 % Abschlag (Übergröße Maschinenschuppen, Übergröße landwirtschaftliches Betriebsgebäude und direkte Lage an der Landstraße) und zur Rundung	41.000,-- €
./. Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung (siehe Anlage 8.8 – 8.9)	<u>22.000,-- €</u>
	213.000,-- €

Der marktangepasste vorläufige Grundstückssachwert der lfd. Nr. 4 beläuft sich auf 213.000,-- €. Da im vorliegenden Bewertungsfall die Gebäude nur von außen in Augenschein genommen werden konnten, ist aus sachverständiger Sicht ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 30 % anzusetzen.

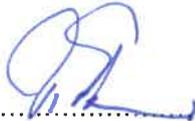
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert	213.000,-- €
./. rd. 30 % Sicherheitsabschlag und zur Rundung	<u>64.000,-- €</u>
	149.000,-- €

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjekts der lfd. Nr. 4 in der Höhe des marktangepassten Grundstückssachwertes, abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und abzüglich Sicherheitsabschlag und den Verkehrswert des Grundstücks der lfd. Nr. 5 in der Höhe des Bodenwertes zzgl. eines geschätzten Zeitwertes für den Schuppen/Unterstand, auf

lfd. Nr. 4	149.000,-- €
lfd. Nr. 5	2.430,-- €

zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 01.06.2021.

Dassel, den 21.06.2021



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



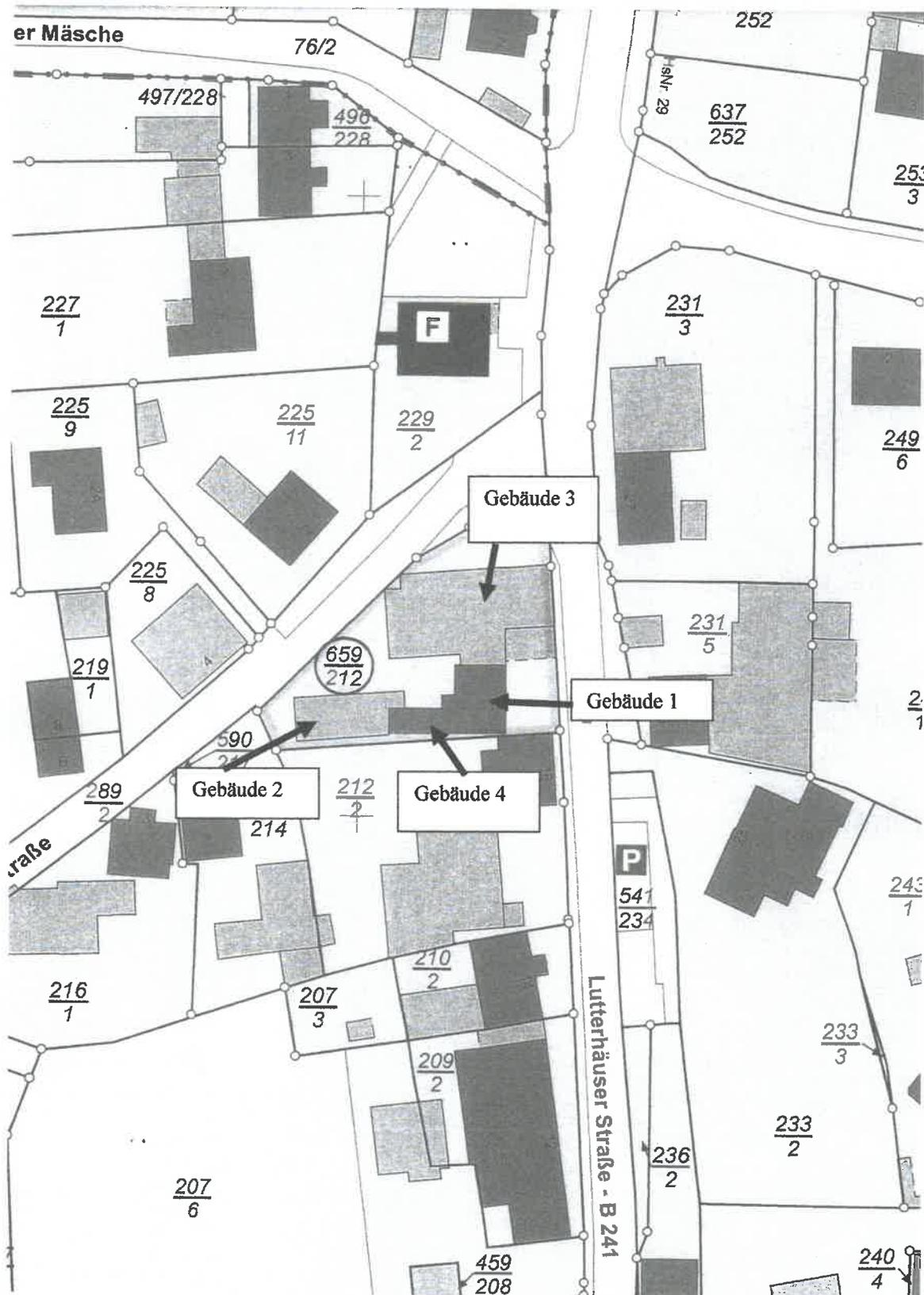
7.0 Literaturverzeichnis

- /1/ Der Bausachverständige – Zeitschrift für Bauschäden, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit, Reguvis
- /2/ GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag
- /3/ Informationsdienst für Sachverständige – Der Immobilienbewerter, Reguvis
- /4/ Kleiber
Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Reguvis, 12. Auflage 2016
- /5/ Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis, 9. Auflage 2020
- /6/ Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- /7/ Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012
- /8/ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/21, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Auflage 2020
- /9/ Simon/Gilich
Wertermittlung von Grundstücken, Werner Verlag, 6. Auflage 2011
- /10/ Sommer/Kröll
Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2016
- /11/ Statistisches Bundesamt
Fachserie 17, Reihe 4, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Februar 2021, Metzler-Poeschel, 04.2021

Verwendete Abkürzungen

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

ANLAGE 8.2 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



DIN 277(2005) – Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten im Hochbau

Brutto-Grundfläche (BGF) (Überschlägige Ermittlung)

Wohnhaus - Gebäudeart 1.32 EG, OG, nicht unterkellert, DG (nicht ausgebaut)

EG	BGFa)	11,02 x 9,02	=	99,40 m ²
OG	BGFa)	11,02 x 9,02	=	99,40 m ²
DG	BGFa)	11,02 x 9,02	=	<u>99,40 m²</u>
				298,20 m²

Maschinenschuppen - Gebäudeart 14.1

EG	BGFa)	14,50 x 6,99	=	101,36 m ²
		2,50 x 2,50	=	<u>6,25 m²</u>
			=	107,61 m²

Landwirtschaftliches Betriebsgebäude - Gebäudeart 18.5

EG	BGFa)	23,50 x 13,50	=	317,25 m ²
	./.	8,00 x 3,00	=	24,00 m ²
		2,50 x 10,80	=	27,00 m ²
		7,80 x 1,80	=	<u>14,04 m²</u>
			=	334,29 m ²
DG	BGFa)	23,50 x 13,50	=	<u>317,25 m²</u>
				651,54 m²

Nebengebäudeanbau - Gebäudeart 16.2

KG	BGFa)	7,74 x 3,99	=	30,88 m ²
EG	BGFa)	9,50 x 3,99	=	<u>37,91 m²</u>
				68,79 m²

Wohn-/Nutzfläche – lfd. Nr. 4 – Gebäude 1 – Wohnhaus

(Überschlägige Ermittlung)

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

EG = 99,40 m²

OG = 99,40 m²

198,80 m² BGF / 1,25

ca. 159,04 m²

Nutzfläche – lfd. Nr. 4 – Gebäude 2 – Maschinenschuppen

(Überschlägige Ermittlung)

1 m² NF (DIN 283/II BV) erfordert im Mittel 1,10 m² BGF

107,61 m² BGF / 1,10

ca. 97,83 m²

Nutzfläche – lfd. Nr. 4 – Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

(Überschlägige Ermittlung)

1 m² NF (DIN 283/II BV) erfordert im Mittel 1,10 m² BGF

651,54 m² BGF / 1,10

ca. 592,31 m²

Nutzfläche – lfd. Nr. 4 – Gebäude 4 – Nebengebäudeanbau

(Überschlägige Ermittlung)

1 m² NF (DIN 283/II BV) erfordert im Mittel 1,10 m² BGF

68,79 m² BGF / 1,10

ca. 62,54 m²

Sachwertverfahren

Nach § 21 (1) ImmoWertV wird „im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.“

Normalherstellungskosten

Nach § 22 (1) ImmoWertV sind „zur Ermittlung der Herstellungskosten die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfältigen.“

Bestimmung der Normalherstellungskosten NHK 2010, Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer gemäß Anlage 1 der SW-RL. Sie sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbaustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Alterswertminderung

Nach § 23 ImmoWertV ist „die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.“

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

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen - lfd. Nr. 4 – Gebäude 1 – Wohnhaus

(Nr. 4.3.2 (2) – SW-RL, Anlage 4)

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
		8

Modernisierungsgrad

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

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

Baujahr	vor 1951
Gebäudealter	> 70 Jahre
Modernisierungsgrad	8 Punkte
Modifizierte Restnutzungsdauer	28 Jahre

Standardeinstufung

Ifd. Nr. 4 – Gebäude 1 – Wohnhaus

Gebäudeart: 1.32 Einfamilienhaus, freistehend

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert,
Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe

	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände	1					23
Dächer		0,4	0,5		0,1	15
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung		1				9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.32	620 €/m ² BGF	690 €/m ² BGF	790 €/m ² BGF	955 €/m ² BGF	1.190 €/m ² BGF	
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	--

Außenwände	1 x 23 % x 620 €/m ² BGF	143 €/m ² BGF
Dächer	0,4 x 15 % x 690 €/m ² BGF = 41 €/m ² BGF 0,5 x 15 % x 790 €/m ² BGF = 59 €/m ² BGF 0,1 x 15 % x 1.190 €/m ² BGF = 18 €/m ² BGF	118 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,8 x 11 % x 690 €/m ² BGF = 61 €/m ² BGF 0,2 x 11 % x 790 €/m ² BGF = 17 €/m ² BGF	78 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,5 x 11 % x 690 €/m ² BGF = 38 €/m ² BGF 0,5 x 11 % x 790 €/m ² BGF = 43 €/m ² BGF	81 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 690 €/m ² BGF	76 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5 % x 690 €/m ² BGF	35 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 690 €/m ² BGF	62 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9 % x 690 €/m ² BGF	62 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6 % x 690 €/m ² BGF = 21 €/m ² BGF 0,5 x 6 % x 790 €/m ² BGF = 24 €/m ² BGF	45 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	700 €/m ² BGF

**Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung bzw.
Instandhaltung** (in Anlehnung Nr. 6.2 – SW-RL)

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

Eine Angabe zu möglichen Schäden bzw. Mängel innerhalb der
Gebäude ist nicht möglich.

Die Kostenschätzung erfolgt Gewerke-/Bauteil-/Bereichsweise.

Gebäude 1 – Wohnhaus

Erneuerungsanstrich Holzfenster

geschätzt rd. 2.000,-- €

Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

Erneuerungsanstrich Sichtfachwerk, Holztür,
Metalltür, Holztore und Teilbereiche der Putz-
fassade; Metallfenster überarbeiten; Putzer-
gänzungen an der Putzfassade durchführen;
Bekleidungen an Fenstern anbauen; Sicht-
mauerwerk grundlegend überarbeiten

geschätzt rd. 20.000,-- €

Zusammenstellung

Gebäude 1 – Wohnhaus	2.000,-- €
Gebäude 3 – Landwirtschaftliches Betriebsgebäude	<u>20.000,-- €</u>
	22.000,-- €

Werteinfluss

Marktkorrekturfaktor = 1,00

Werteinfluss der Kosten zur Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung	22.000,-- € x 1,00	22.000,-- €
--	--------------------	-------------

Hinweis:

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

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

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

ANLAGE 8.10 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim

Übersichtskarte MairDumont
37181 Hardegsen, Lutterhäuser Str. 18



18.06.2021 | 01012449 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern
Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m × 136.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Stadtungsstruktur, die Gemeindepnamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Vermessung 01012449 vom 18.06.2021 auf www.geoport.de. Ein Verstoß gegen die einschlägigen privaten Verträge und Nutzungshinweise ist der wertlose. Seite 1
© Falk-Verlag | by Falk-Verlag & geoport 2021

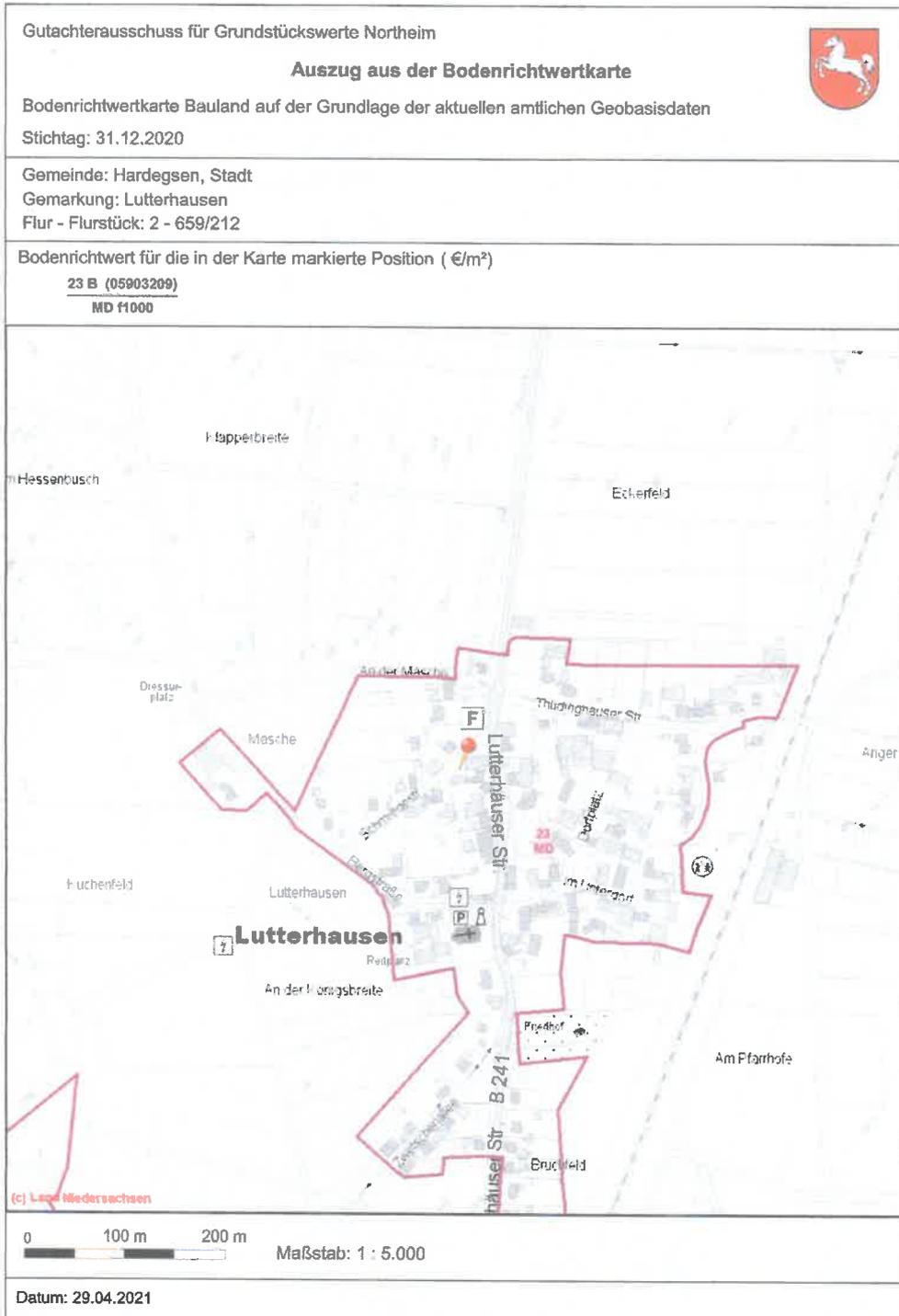
Dipl.-Ing. Architekt Thomas Ehling, Neustettiner Str. 3, 37586 Dassel
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ANLAGE 8.11 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



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

ANLAGE 8.13 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



ANLAGE 8.14 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim

Google Maps



Bilder © 2021 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009) 20 m

ANLAGE 8.15 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

**Flurstücks- und
Eigentumsnachweis**

**Standardpräsentation
mit Bodenschätzung**

Erstellt am: 30.04.2021
Aktualität der Daten: 24.04.2021

Flurstück 659/212, Flur 2, Gemarkung Lutterhausen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Hardegsen, Stadt
Landkreis Northeim

Finanzamt: Northeim

Lage: Lutterhäuser Straße 18

Fläche: 1 117 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 117 m² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Bewertung: 1 117 m² Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Hinweise zum Flurstück: Baulast
Ausführende Stelle: Landkreis Northeim Bauordnungsamt
Nummer 00004

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Northeim
Grundbuchbezirk Lutterhausen
Grundbuchblatt 186
Laufende Nummer 0004

Eigentümer: 2

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim -
Bahnhofstraße 15
37154 Northeim

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

Zeichen: 055-A-577-2021

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

ANLAGE 8.16 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Hardegsen, Stadt
Gemarkung: Lutterhausen
Flur: 3 Flurstück: 177/9

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 30.04.2021
Aktualität der Daten 24.04.2021

N = 5724228



E = 32596445

N = 5724008

Maßstab 1:1000 0 10 20 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

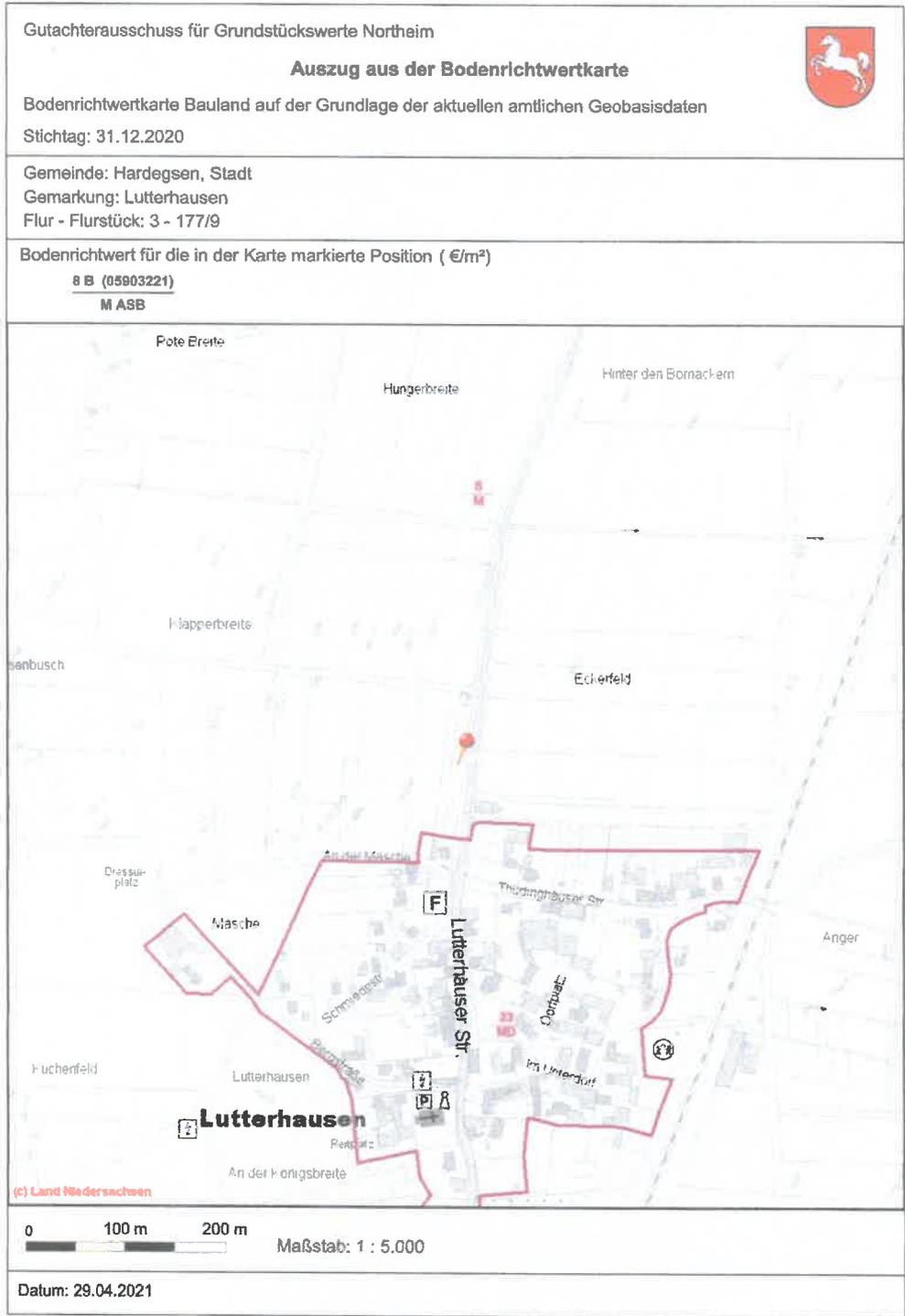
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Göttingen -
Danziger Str. 40
37083 Göttingen

Zeichen: 055-A-577-2021

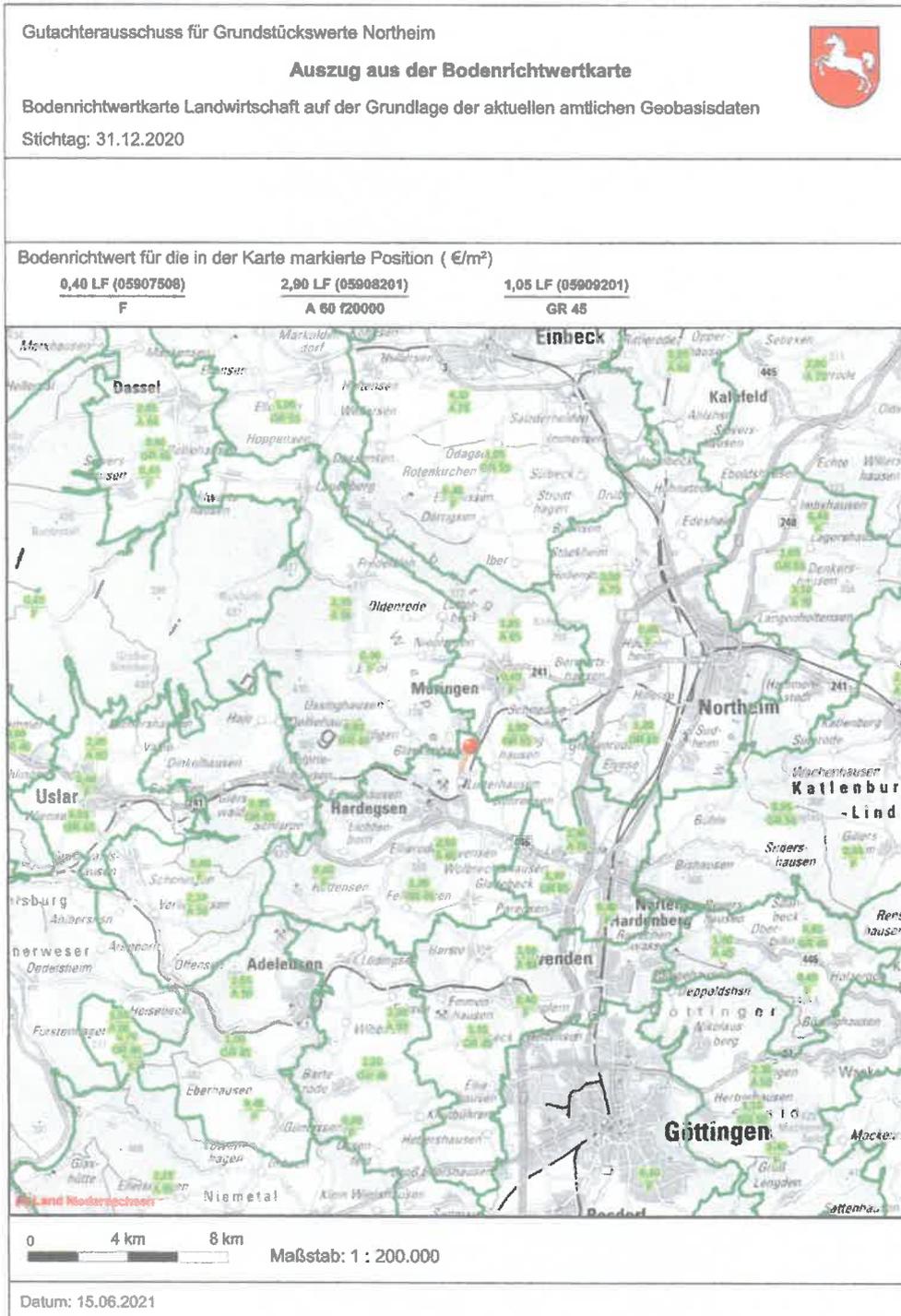
Bei einer Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden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

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

ANLAGE 8.17 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



ANLAGE 8.18 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



ANLAGE 8.19 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim

Google Maps



Bilder © 2021 GeoBasis-DE/BKG,GeoContent,Maxar Technologies,Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009) 20 m

ANLAGE 8.20 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

**Flurstücks- und
Eigentumsnachweis**

Standardpräsentation
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 30.04.2021
Aktualität der Daten: 24.04.2021

Flurstück 177/9, Flur 3, Gemarkung Lutterhausen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Hardegsen, Stadt
Landkreis Northeim

Finanzamt: Northeim

Lage: Klapperbreite

Fläche: 1 842 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 842 m² Grünland

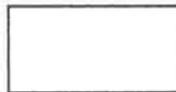
Bodenschätzung: 1 842 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß
über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 70, Ackerzahl 67
Ertragsmesszahl 1234
Gesamtertragsmesszahl 1234

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Northeim
Grundbuchbezirk Lutterhausen
Grundbuchblatt 186
Laufende Nummer 0005

Eigentümer: 2



Seite 1 von 1

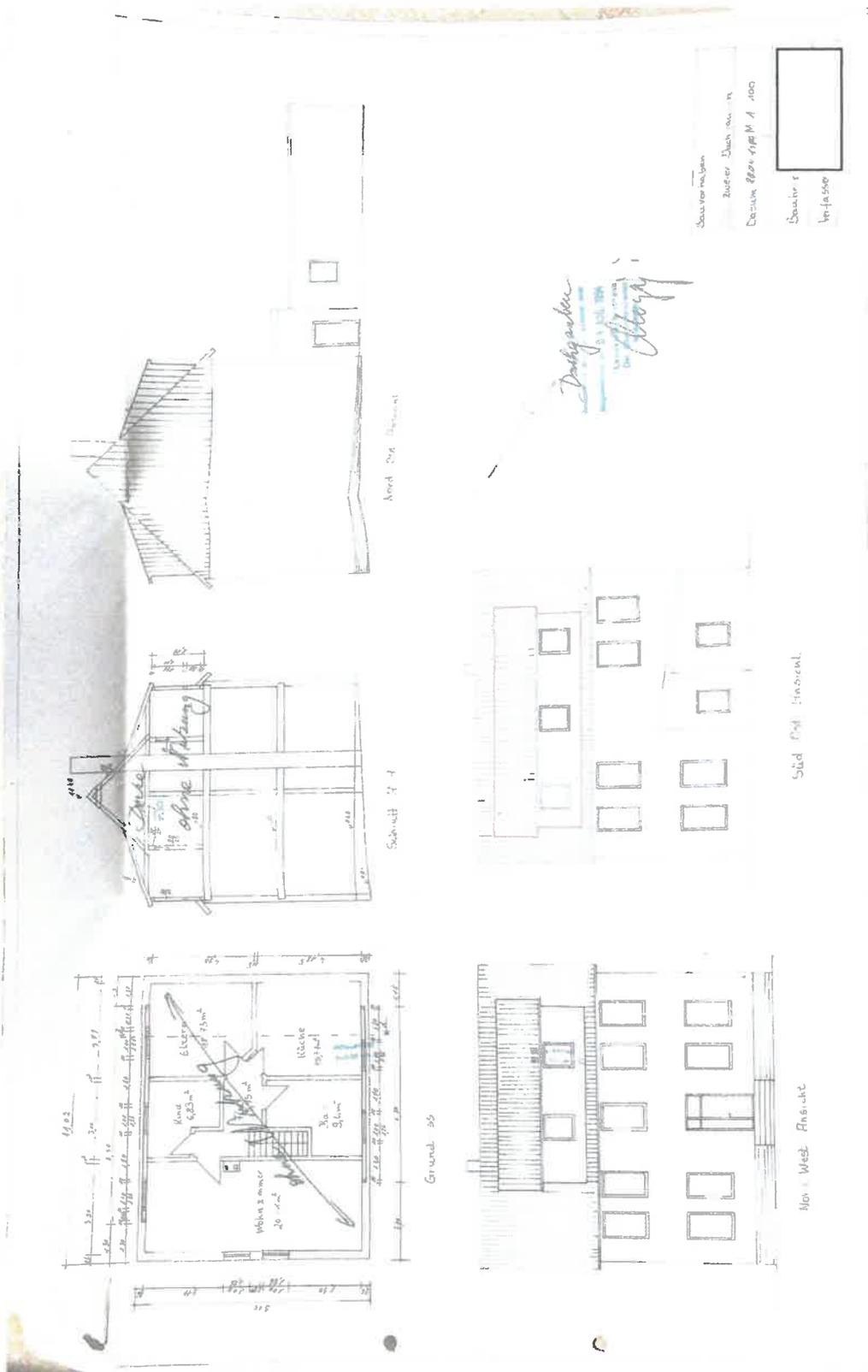
Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim -
Bahnhofstraße 15
37154 Northeim

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

Zeichen: 055-A-577-2021

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

ANLAGE 8.21 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



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

ANLAGE 8.22 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim

Gemarkung Lutterhausen Flur 2 Maßstab 1 : 500



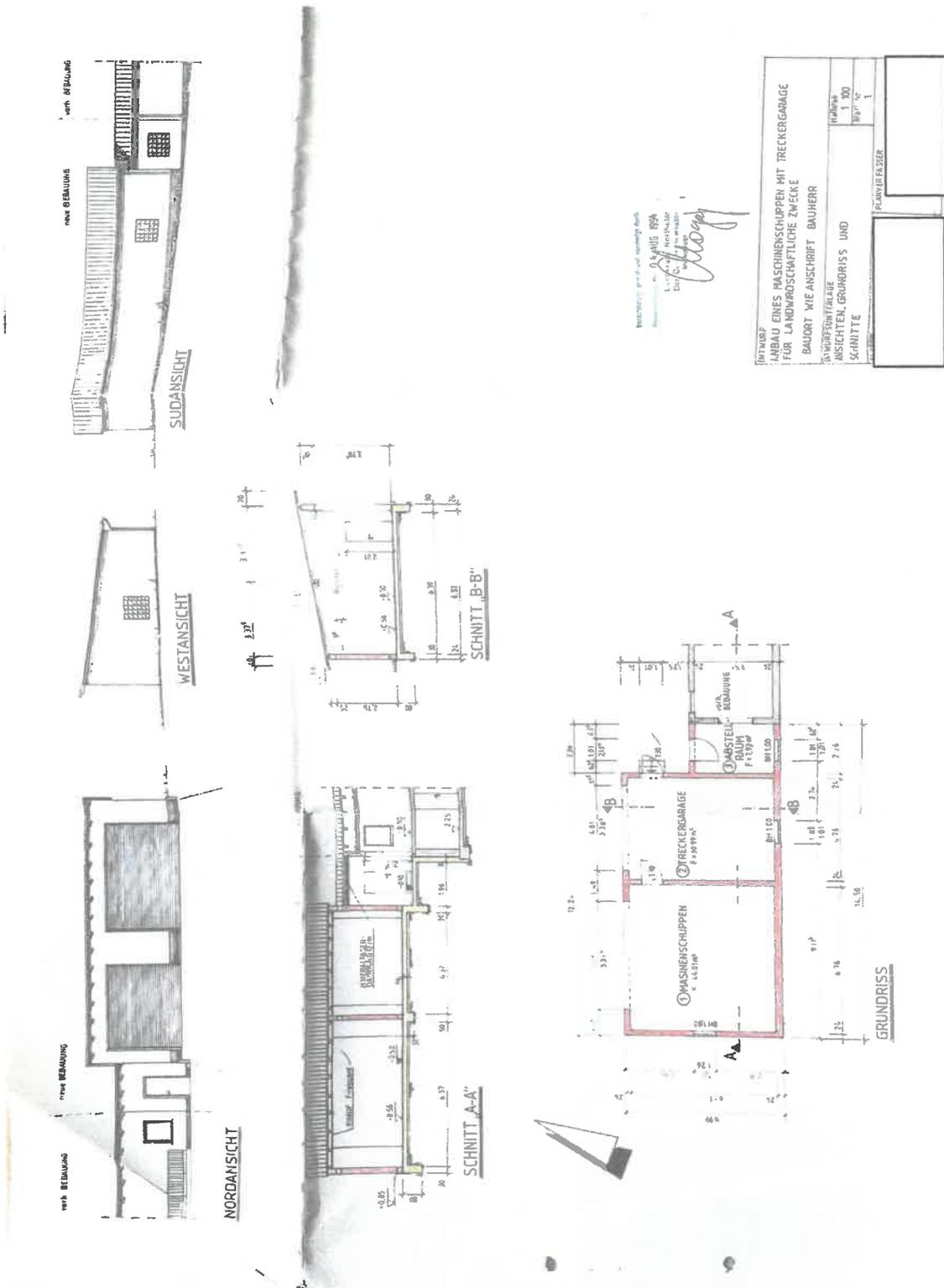
ANLAGE 8.23 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim

- 4 -

- BD0646T Die Decke über dem Dachgeschoß muß feuerhemmend hergestellt werden (§ 10 Abs. 2 Nr. 2 DVNBauO).
- BD0737T Das Fenster im Dachgeschoß ist als Drehflügel- oder Schiebefenster (Notausstieg) mit den lichten Maßen von 0,90 x 1,20 m auszubilden. Die Brüstung darf nicht höher als 1,20 m sein (DVNBauO § 19 Abs. 2).
- BD0862T Die Fensterbrüstungen im Dachgeschoß müssen bei einer Absturzhöhe von 1,0 bis 12 m mindestens 80 cm, im übrigen mindestens 90 cm hoch sein. Bei Fensterbrüstungen bemißt sich die Höhe bis zur Oberkante der unteren feststehenden Fensterteile (§ 4 Abs. 4 DVNBauO).
- X1 Die Baugenehmigung schließt nicht die Genehmigung einer Wohneinheit in diesem Geschoß ein. Hierfür ist gegebenenfalls ein gesonderter Antrag beim Landkreis Northeim einzureichen !
- BD0812T Die im Plan gekennzeichneten Türöffnungen müssen mit zugelassenen selbstschließenden feuerhemmenden Abschlüssen versehen werden (§ 15 Abs. 6 Nr. 1 DVNBauO). Insbesondere ist dabei auf die ordnungsgemäße Ausführung des zargenbündigen Anputzes zu achten.
- ED1016T Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist auf dem eigenen Grundstück so abzuführen, daß Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- BD1011T Die Abwasserbelange sind im Einvernehmen mit der Stadt Hardegsen vor Baubeginn zu klären und zu regeln.
- BD0200a Die grünen Einbesserungen bzw. Änderungen in den Bauantragsunterlagen sind bei der Ausführung des Vorhabens zu beachten und einzuhalten.

In Abdruck an
Stadt Hardegsen
Vor dem Tore 1
37181 Hardegsen

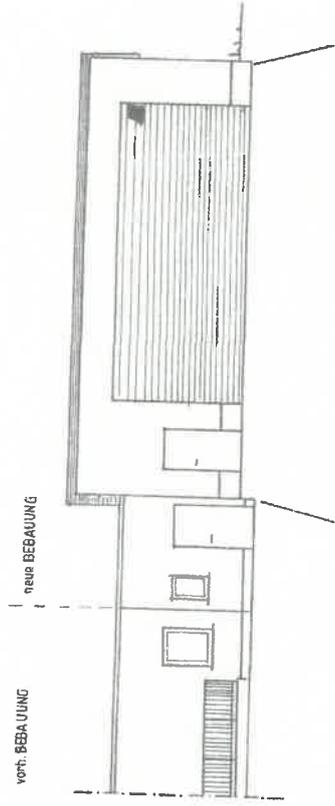
ANLAGE 8.24 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



besichtigt am 12.07.2019
 Dr. Kaius RFA
 Landratsamt
 Northeim
 12.07.2019

Entwurf: ANBAU EINES MASCHINENSCHUPPEN MIT TRECKERGARAGE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE ZWECKE BAUORT WIE ANSCHRIFT BAUHER 1:50 (PROFIL/ERLÄUTERUNGEN) ANSICHTEN, GRUNDRISS UND SCHNITTE	
Blattgröße	A3
Blattzahl	1/100
Blatttitel	1
Blattinhalt	BAUVERFASSER

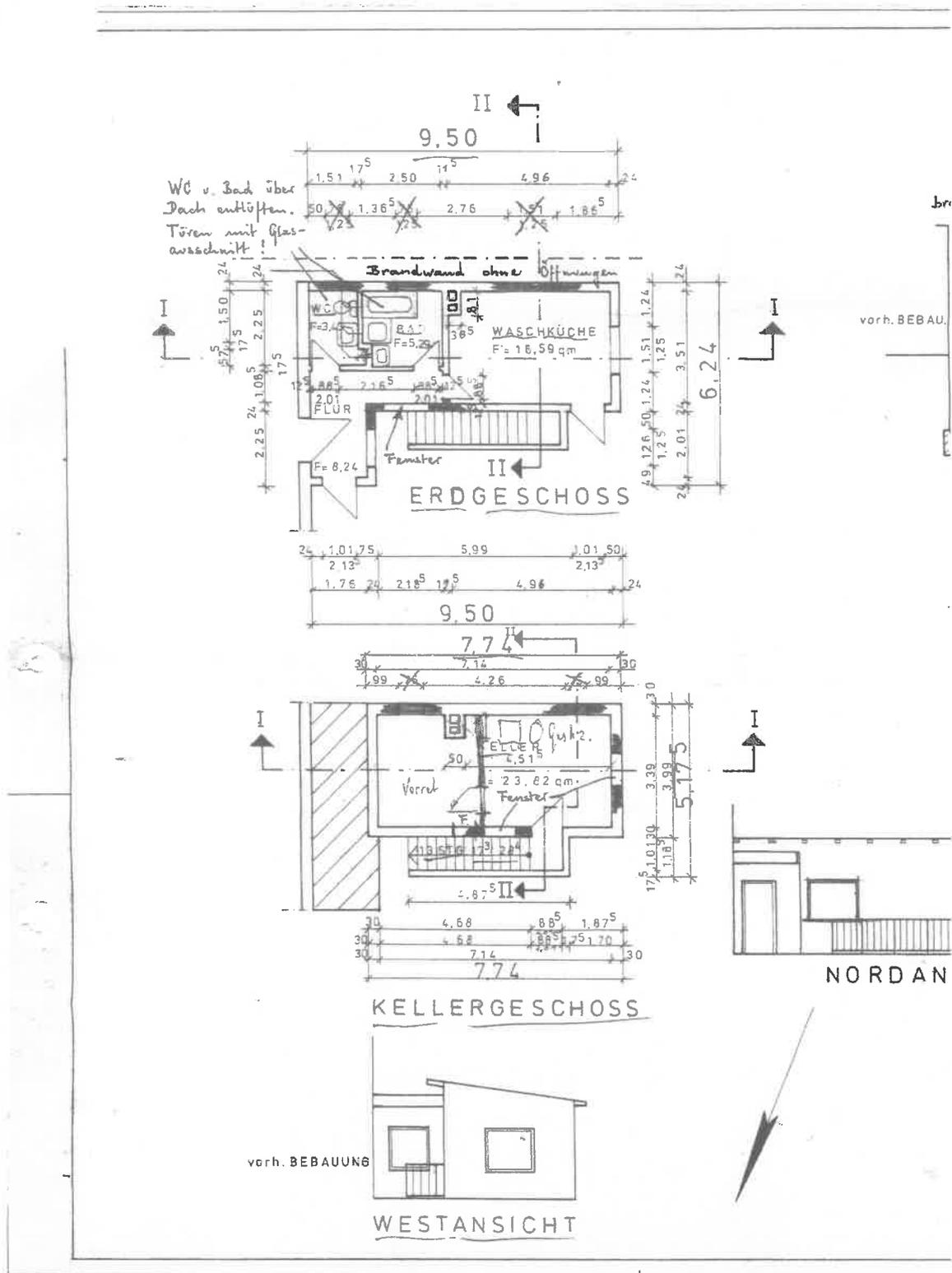
ANLAGE 8.26 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



Architect's stamp and signature in green ink, including the date '25. FEB. 1996' and the name 'Thomas Ehling'.

NORDANSICHT
MAß. 1:100

ANLAGE 8.27 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



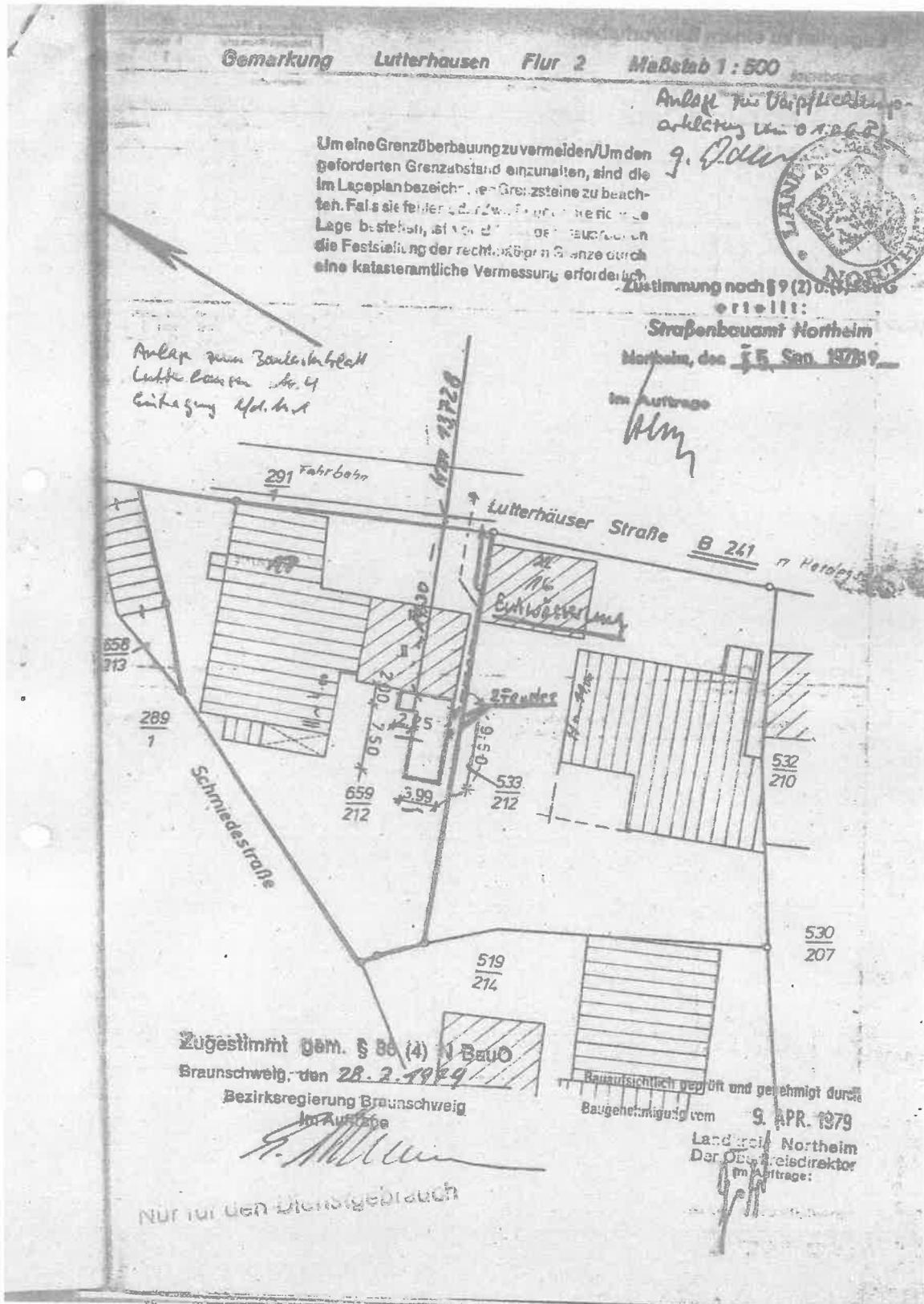


BAULASTENVERZEICHNIS

LANDKREIS NORTHEIM
Der Oberkreisdirektor

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>von Hardegsen Ortsteil Lutterhausen</p> <p>Grundstück (Straße und Haus-Nr.): Lutterhäuser Straße 18</p> <p>Katasterbezeichnung Gemarkung Lutterhausen</p>	<p>Baulastenblatt Nr. 4 Seite 1</p> <p>Flurstück 659/212</p> <p>Einge tragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 16. Juni 1987.</p> <p>Northeim, den 18. JUNI 1987</p> <p><i>Klein</i></p>

ANLAGE 8.30 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



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

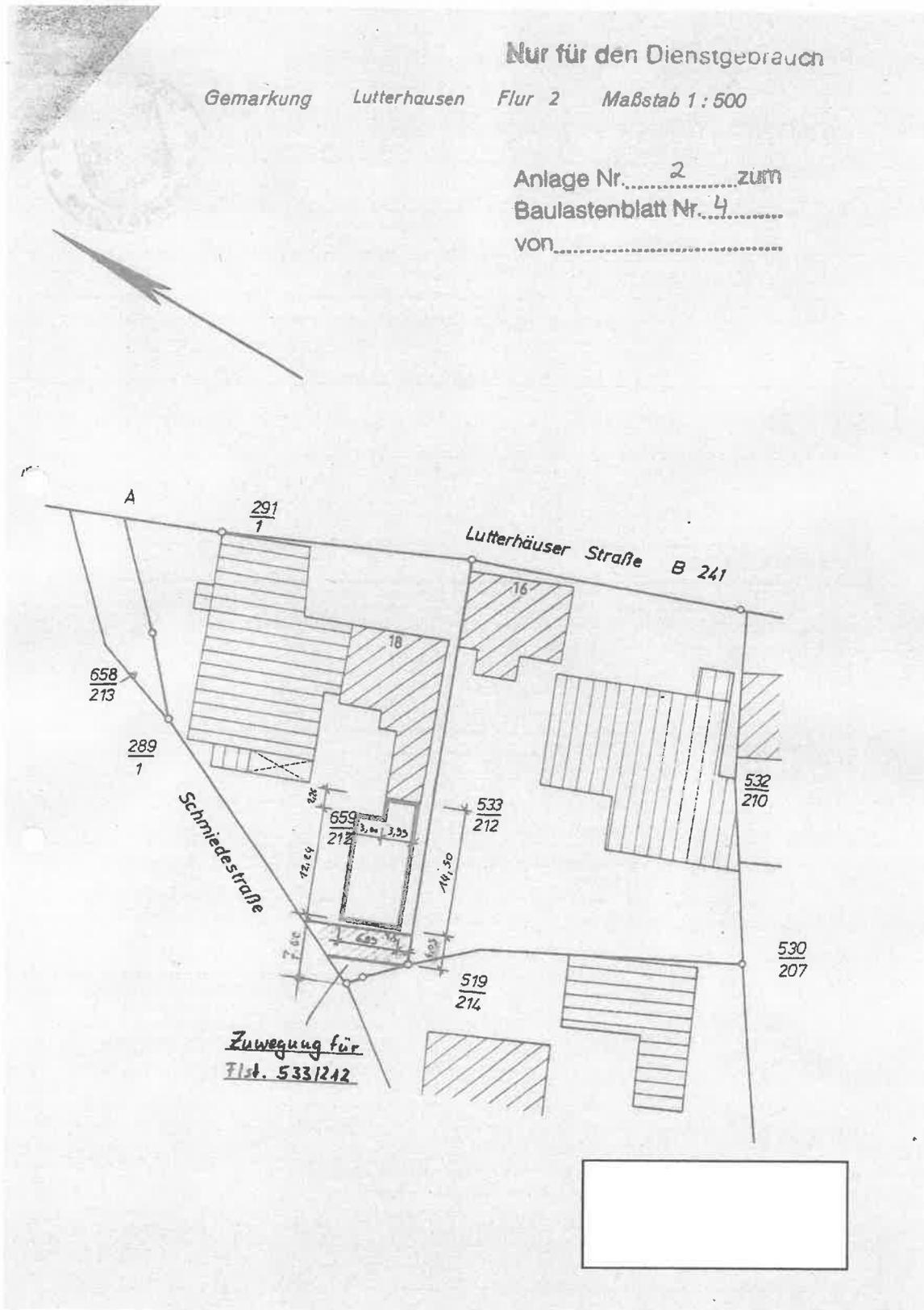
BAULASTENVERZEICHNIS

LANDKREIS NORTHEIM

Der Oberkreisdirektor

von		Ortsteil	
Hardeggen		Lutterhausen	
Grundstück (Straße und Haus-Nr.)	Baulastenblatt Nr.	Seite	
Lutterhäuser Str. 18	Nr. 4	2	
Katasterzeichnung	Flur	Flurstück	
Lutterhausen	2	659/212	
Lfd. Nr.		Bemerkungen	
2		<p>Inhalt der Eintragung</p> <p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, daß von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan gelb schraffiert und bemaßt ist, für das südliche Nachbargrundstück, Lutterhäuser Straße Nr. 16, Gemarkung Lutterhausen, Flur 2, Flurstück 533/212 als Zuwegung zur öffentlichen Verkehrsfläche Schmiedestraße angelegt, unterhalten und benutzt wird. Er ist verpflichtet, diese Teilfläche von allen baulichen Anlagen und Gegenständen freizuhalten, die die Zuwegung zu dem begünstigten Grundstück behindern oder unterbinden könnten.</p> <p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 12.07.1994.</p> <p>Northeim, den 14.7.94 <i>Thulberg</i></p>	

ANLAGE 8.32 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



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

Die Landrätin

Landkreis Northeim • Postfach 13 63 • 37143 Northeim

**LANDKREIS
NORTHEIM**

Firma
Ehling Dipl.-Ing. Architekt
Herr Dipl.-Ing. Thomas Ehling
Neustettiner Straße 3
37586 Dassel

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

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

Terminvereinbarungen vermeiden Wartezeiten!

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
30.04.2021

Mein Zeichen
44-AB-1697/21

Datum
11.05.2021

Auskunft gemäß § 3 Nieders. Umweltinformationsgesetz aus dem Altlastenkataster

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück
Hardeggen, Lutterhäuser Straße 18,	Lutterhausen	2	659/212
	Lutterhausen	3	177/9

Sehr geehrter Herr Ehling,

auf Ihre Anfrage vom 30.04.2021 teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Grundstück „Lutterhäuser Straße 18“ in dem hier vorhandenen Verzeichnis der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) keine Eintragungen vorzufinden sind.

Der NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Geobasisdateninformation und Landvermessung Niedersachsen (LBEG) weist für das o.g. Grundstück „Flur 3 Flurstück 177/9“ ebenfalls keine Hinweise über Altlasten aus.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Pulvermüller

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

Konten der Kreiskasse Northeim

Kreis-Sparkasse Northeim – IBAN: DE65 2625 0001 0000 0238 46
Sparkasse Einbeck – IBAN: DE20 2625 1425 0001 0106 28
Nord/LB – IBAN: DE74 2505 0000 0022 8033 65



Bilddokumentation 9.1 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



Bild 1: Wohnhaus – Ostansicht



Bild 2: Wohnhaus/Landwirt. Betriebsgebäude – Südostansicht

Bilddokumentation 9.2 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



Bild 3: Landwirtschaftliches Betriebsgebäude – Nordansicht



Bild 4: Landwirtschaftliches Betriebsgebäude – Westansicht

Bilddokumentation 9.3 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



Bild 5: Maschinenschuppen – Nordansicht



Bild 6: Maschinenschuppen – Westansicht

Bilddokumentation 9.4 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



Bild 7: Wohnhaus – Westansicht



Bild 8: Wohnhaus/Landwirt. Betriebsgebäude – Südwestansicht

Bilddokumentation 9.5 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



Bild 9: lfd. Nr. 5 – Südostansicht



Bild 10: lfd. Nr. 5 – Nordansicht

Bilddokumentation 9.6 des Wertgutachtens WG21-2373G - 6 K 9/20 - Amtsgericht Northeim



Bild 11: lfd. Nr. 5 – Nordwestansicht