

GUTACHTEN

Verkehrswert / Marktwert

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus, Anbau und Garage
Danielstraße 14, 37444 St. Andreasberg



Im Auftrag: Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld
Aktenzeichen 2 K 2/21
Marktstraße 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Erstellt durch: Dipl.-Ing. Michael Bretschneider
von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

Tag der Ortsbesichtigung: 08. Juli 2021 und 26. Oktober 2021
Bewertungstichtag: 26. Oktober 2021
Tag der Ausfertigung: 11. Januar 2021

Anzahl der Ausfertigungen: 5 STK, davon 4 Exemplare für den Auftraggeber
1 Exemplar für das Archiv des SV

Ausfertigungsnummer: 1

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	ZUSAMMENFASSUNG	3
1.1.	Wertermittlungsobjekt	3
2.	VORBEMERKUNG / ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1.	Beauftragung.....	4
2.2.	Wertermittlungstichtag – Qualitätstichtag	4
2.3.	Ortstermin / Protokoll	4
2.4.	Unterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen.....	7
2.5.	Privatrechtliche Situation.....	7
3.	Wohnung OG.....	8
2.6.	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.7.	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	8
2.8.	Entwicklungszustand.....	9
2.9.	Vom Amtsgericht geforderte Angaben	9
3.	BESCHREIBUNG VON GRUND- UND BODEN	10
3.1.	Lage	10
3.2.	Größe, Gestalt und Form	12
3.3.	Erschließung	13
3.4.	Grundstücksqualität	14
4.	GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN.....	14
4.1.	Allgemeines.....	16
4.2.	Konstruktionen	17
4.3.	Beschreibung der Ausstattung	17
4.4.	Gebäudetechnik Wohnung.....	18
4.5.	Bauschäden, Bauzustand	18
4.6.	Außenanlagen.....	19
4.7.	Technische Daten.....	20
5.	WERTERMITTLUNG	20
5.1.	Bewertung des Grund und Bodens	21
5.2.	Restnutzungsdauer	23
5.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
5.3.1.	Wertermittlung wegen Bauschäden.....	24
5.3.2.	Besondere Merkmale	24
5.4.	Sachwert	24
5.4.1.	Normalherstellungskosten	25
5.4.2.	Alterswertminderung.....	27
5.4.3.	Außenanlagen	27
5.4.4.	Sachwertfaktor	28
5.4.5.	Sachwertberechnung des Objektes.....	29
5.5.	Vergleichswert auf der Basis von Vergleichsfaktoren	29
5.6.	Zusammenstellung der Ergebnisse	31
6.	VERKEHRSWERT.....	32
7.	LITERATURVERZEICHNIS	33

Anlage 1: Fotos (Seiten 1-5)

1. ZUSAMMENFASSUNG

1.1. Wertermittlungsobjekt

Objekt	Wohnhaus mit zwei Wohnungen und Garage	
Lage / Anschrift	Danielstraße 14 37444 St. Andreasberg	
Kataster	Gemarkung:	St. Andreasberg
	Flur:	28
	Flurstück:	95/1
	Gesamtfläche:	275 m ²
	Tatsächliche Nutzung:	275 m ² Wohnbaufläche
Bewertungsstichtag	26. Oktober 2021	
Ortstermin	08. Juli 2021 und 26. Oktober 2021	
Verkehrswert	98.000,00 €	
Bodenwert	9.625 €	
Baujahr ca.	um 1800	
Baujahr fiktiv		
GND	70 Jahre	
Gebäudealter	ca. 200 Jahre	
RND ca.	22 Jahre	
Nutzungen	Wohnen	
Wohnfläche	244 m ²	
Zustand, Schäden	Einfache Ausstattung, kaum Modernisierungen, erhebliche Gebrauchsspuren, Instandhaltungsstau, einzelne Schäden	
Besonderheit	Zwei Wohnungen: nicht abgeschlossen	

2. VORBEMERKUNG / ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Beauftragung

Auftraggeber	Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld Marktstraße 9 38678 Clausthal-Zellerfeld
Auftragsdatum Geschäftsnummer	Beschluss vom 18.05.2021 2 K 2/21
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

2.2. Wertermittlungsstichtag – Qualitätsstichtag

Nach §3 (1) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Nach §4 (1) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Ein Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wurde durch den Auftraggeber nicht bekannt. Stichtag ist daher der Tag des Ortstermins, der 26. Oktober 2021.

2.3. Ortstermin / Protokoll

Ort	Danielstraße 14, 37444 St. Andreasberg
Datum Uhrzeit	8. Juli 2021 11.30 Uhr – 11.50 Uhr
Anwesende	Herr Michael Bretschneider Sachverständiger Von den zum Ortstermin geladenen Beteiligten war niemand erschienen. Die Einladung zum Ortstermin an den Eigentümer konnte nicht zugestellt werden.
Durchführung	Das Grundstück und die Gebäude wurden vom Sachverständigen in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen. Die Gebäude waren verschlossen und konnten nur von außen besichtigt werden.

	<p>Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Teilkeller (talseitig offen), sowie einem Garagengebäude bebaut.</p> <p>Das zu bewertende Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.</p> <p>Für nicht besichtigte Bereiche wird ein vergleichbarer Bau- und Ausstattungszustand unterstellt, wie er in den zugänglichen Bereichen vorgefunden wurde.</p> <p>Die Besichtigung bezieht sich nur auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können somit nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Planunterlagen werden weder beim Landkreis Goslar noch bei der Stadt St. Andreasberg geführt.</p>								
Datum Uhrzeit	26. Oktober 2021 16.15 Uhr – 17.50 Uhr								
Anwesende	Herr K. In Vertretung des Eigentümers Herr M. Bretschneider Sachverständiger								
Durchführung	<p>Das Grundstück und die Gebäude wurden von den Beteiligten in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen. Der Vertreter hat Auskunft erteilt.</p> <p>Das Wohnhaus war am Stichtag nicht bewohnt, aber vollständig möbliert.</p> <p>Die Besichtigung bezieht sich nur auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können somit nicht ausgeschlossen werden. Während des Ortstermins wurden keine Hinweise auf solche Schäden festgestellt.</p> <p>Besichtigt werden konnten:</p> <table><tr><td>Dachflächen</td><td>eingeschränkt</td></tr><tr><td>Wohnhaus</td><td>eingeschränkt nicht die Werkstatt im Anbau EG</td></tr><tr><td>Außenanlagen</td><td>nur von außen</td></tr><tr><td>Garagengebäude</td><td>nicht die Terrasse auf der Garage</td></tr></table> <p>Für nicht besichtigte Bereiche wird ein vergleichbarer Bau- und Ausstattungszustand unterstellt, wie er in den zugänglichen Bereichen vorgefunden wurde.</p> <p>Von der Einsicht der Bauakten beim Landkreis standen Objektunterlagen zur Verfügung. Die Wohnflächen wurden, soweit möglich, aufgemessen und Pläne gefertigt.</p> <p>Der am Ortstermin (Stichtag) vorgefundene Zustand des Bewertungsobjektes ist aus der dem Gutachten als Anlage beigefügten Fotodokumentation ersichtlich.</p>	Dachflächen	eingeschränkt	Wohnhaus	eingeschränkt nicht die Werkstatt im Anbau EG	Außenanlagen	nur von außen	Garagengebäude	nicht die Terrasse auf der Garage
Dachflächen	eingeschränkt								
Wohnhaus	eingeschränkt nicht die Werkstatt im Anbau EG								
Außenanlagen	nur von außen								
Garagengebäude	nicht die Terrasse auf der Garage								



Südseite – Straßenansicht Danielstraße



Westseite – Straßenansicht Faktoreigasse



Nord- und Ostseite

2.4. Unterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2020
- Auszug Grundbuch von St. Andreasberg Blatt 3598, Ausdruck vom 12.04.2021
- Auszug aus Liegenschaftskarte und -buch vom 29.05.2021
- Angaben zum B-Plan, F-Plan und Ausbau, Bauamt Stadt Braunlage v. 23.08.2021
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Landkreis Goslar vom 04.06.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, Landkreis Goslar vom 02.06.2021
- Auskunft zum Denkmalschutz, Untere Bauschutzbehörde LK Goslar v. 12.07.2021
- Objektunterlagen aus den Bauakten des Landkreises
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“ und „Immoscout24“
- Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Grundstücksmarktbericht 2021 des GAG Northeim

2.5. Privatrechtliche Situation

Grundbuch	<p>Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld Bezirk St. Andreasberg Blatt 3598</p> <p><u>Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):</u> Lfd. Nr. 1: gelöscht Lfd. Nr. 2: gelöscht Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden. Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Eintragungen sind nicht wertbeeinflussend.</p> <p><u>Abteilung III (Hypotheken-, Grund- u. Rentenschulden)</u> Eintragungen vorhanden</p> <p><u>Hinweis:</u> Schuldverhältnisse, die hier verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.</p>
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte	Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Mietverhältnisse	Das Wohnhaus ist in zwei Wohnungen, je eine im Erd- und Obergeschoss, aufgeteilt. Die Wohnungen sind nicht abgeschlossen.

1. Wohnung EG Mietpartei Mietgegenstand	Leerstand 3-Zimmerwohnung, Kammer, Küche, Bad und Flur, ein separates Zimmer außerhalb der Wohnung (ehem. Fahrschule) Wohnfläche: ca. 99 m ²
3. Wohnung OG Mietpartei Mietgegenstand	Leerstand 8-Zimmerwohnung, Küche, Bad und Flure, Wohnfläche: ca. 145 m ²

2.6. Öffentlich-rechtliche Situation

Darstellung im Flächennutzungsplan	Besonderes Wohngebiet ¹
Bebauungsplan	Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Hinweis zum Baurecht	Die Übereinstimmung der zum Stichtag ausgeführten Vorhaben mit den vorliegenden Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.7. Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Baulastenverzeichnis Landkreis Goslar	Keine Eintragungen <u>Anmerkung:</u> Im vorliegenden Fall werden keine Zu- oder Abschläge berücksichtigen
Altlastenkataster Landkreis Goslar	Keine Eintragungen

Hinweise zur flächendeckenden Bodenbelastung im Landkreis Goslar:

Abgesehen davon, mache ich Sie auf die flächendeckende Bodenbelastung im Landkreis Goslar aufmerksam. Das angefragte Grundstück befindet sich im Teilgebiet 2 der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO). Die Böden von Grundstücken in diesem Gebiet weisen in der Regel in den ersten 30 cm Schadstoffbelastungen auf.

¹ Besonders aus folgenden Gründen: historische Fachwerkhäuser, die ortsbildprägend sind, früher Wohnungen der Bergleute, Hanglage

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Liste der denkmalgeschützten Gebäude geführt.

Naturschutz,
Gewässerschutz

Wurden auf Grund der Lage nicht abgefragt

Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Eine entsprechende Bodenbelastung ist somit auch auf dem angefragten Grundstück zu erwarten. Die Erkenntnisse über die Bodenbelastungen stammen aus flächendeckenden Bodentersuchungen, die in meinem Auftrag durchgeführt worden sind.

2.8. Entwicklungszustand

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.
Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

Beitrags- und Abgabensituation

Abgabenbeitragsfrei, die Stadt Braunlage hat keine Straßenausbausatzung verabschiedet. Die Stadtsanierung im Bereich Danielstraße und parallel verlaufende Straßen ist 2009 abgeschlossen worden und inzwischen abgerechnet. Offene Beiträge daraus sind nicht vorhanden.

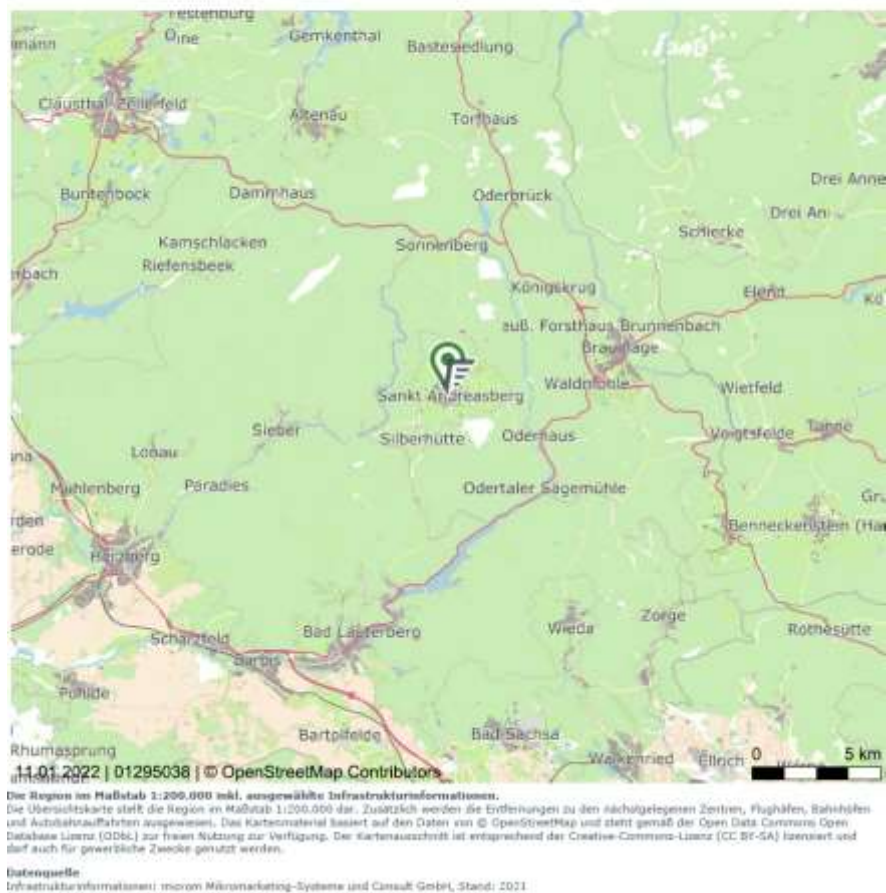
2.9. Vom Amtsgericht geforderte Angaben

- | | |
|--|--------------------------|
| • Welche Mieter und Pächter sind vorhanden | Siehe 2.5. Mietsituation |
| • Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz | Keine(r) |
| • Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber) | Nein |
| • Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang) | Nein |
| • Besteht Verdacht auf Hausschwamm | Nein |
| • Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen | Nein |
| • Liegt ein Energiepass vor | Nein |
| • Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt | Siehe 2.7. Altlasten |

3. BESCHREIBUNG VON GRUND- UND BODEN

3.1. Lage

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Harzburg (19,7 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BROCKEN (12,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF BRAUNSCHWEIG (60,3 km)
Nächster Flughafen (km)	Salzgitter-Schäferstuhl (36,9 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (90,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Braunlage, Stadt (5,4 km)



Landkreis
 Ort / Gemeinde
 Verwaltung

Goslar
 St. Andreasberg
 Stadt Braunlage

Verkehrsanbindung
 (Luftlinie)

- Stadtverbindungen
- Braunlage ca. 7 km
 - Goslar ca. 23 km
 - Göttingen ca. 46 km
 - Hannover ca. 91 km
- Bundesstraßen
- B 27
 - B 242
 - B 4

Lage

Busse und Bahnen

- Bahnhof Herzberg (ca. 14 km)
- RBB, Linien 450, 840, 820

Flughäfen

- Flughafen Magdeburg, ca. 89 km
- Flughafen Hannover, ca. 99 km

Einwohner

Südliches Niedersachsen, Oberharz, St. Andreasberg liegt zwischen Braunlage im Osten, Herzberg am Harz im Westen, Bad Lauterberg im Süden sowie Clausthal-Zellerfeld und Altenau im Nordwesten, im Naturschutzgebiet Harz, am Rand des Nationalparks Harz

Stadt Braunlage gesamt:	ca. 5.788
St. Andreasberg:	ca. 1.601
Stand: 12/2018	



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
 Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

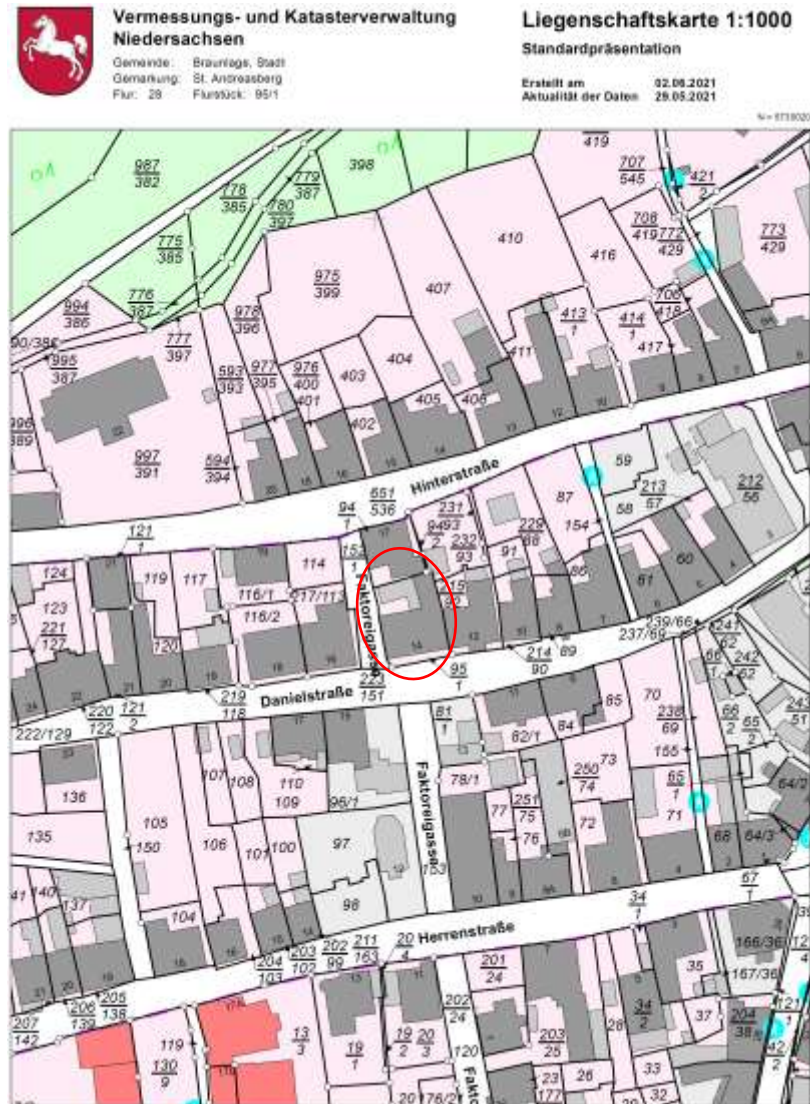
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 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:
 HAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Heilklimatischer Kurort - Nationalpark Harz - Tourismus (Wandern, Radsport, Wintersport etc.) - Produzierendes Gewerbe - Handel und Dienstleistung
Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Kindergarten in Braunlage - Grundschule im Ort - Oberschule und Gymnasium in Braunlage - Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort - Geschäfte des längerfristigen Bedarfs in Goslar
Lage im Ort	Im Stadtzentrum gelegen
Erreichbarkeit	Direkt von der Erschließungsstraße, Zufahrt zur Garage über die Faktoreigasse
Art der Bebauung	Zweifamilienhaus in geschlossener Bauweise
Umgebungsbebauung	Geschlossene Bauweise, überwiegend zweigeschossige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser

3.2. Größe, Gestalt und Form

Gestalt und Form	Regelmäßig, nahezu rechteckig								
Topographische Grundstückslage	Hanggrundstück, Gefälle in Ost-West-Ausdehnung, leichtes Gefälle in Nord-Südrichtung								
Höhenlage zu Straße	Niveaugleich								
Straßenfront	Danielstraße: ca. 14 m Faktoreigasse: ca. 19 m								
Grundstückstiefe	ca. 19 m (im Mittel)								
Grundbuch	Grundbuch von St. Andreasberg Blatt 3598								
Kataster/Größe	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Gemarkung</th> <th style="width: 16%;">Flur</th> <th style="width: 16%;">Flurstück</th> <th style="width: 35%;">Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>St. Andreasberg</td> <td>28</td> <td>95/1</td> <td>275,00 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	St. Andreasberg	28	95/1	275,00 m ²
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche						
St. Andreasberg	28	95/1	275,00 m ²						
Größe gesamt	275,00 m ²								
Tatsächliche Nutzung	275,00 m ² Wohnbaufläche (geschlossen)								



3.3. Erschließung

Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	Voll ausgebaut, gepflastert, etwas oberhalb des Objektes asphaltiert, beidseitig Gehwege, Oberflächen gepflastert
Anschlüsse, Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Schmutz- u. Regenwasseranschluss an öffentl. Kanal - Stromanschluss - Gasanschluss - Frischwasseranschluss
Grenzsituation	Zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, einseitige Grenzbebauung der Garage
Baugrund	Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird ein für die vorhandenen Lasten ausreichend tragfähiger Baugrund un-

terstellt. Für Altlasten und Kontaminierung des Baugrundes wurden bei der Ortsbesichtigung keine Anzeichen gefunden

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

3.4. Grundstücksqualität

Immissionen

Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt.

Nutzung

Wohnnutzung

Standort

gute Wohnlage
(einfache, mittlere, gute, sehr gute, top Wohnlage)

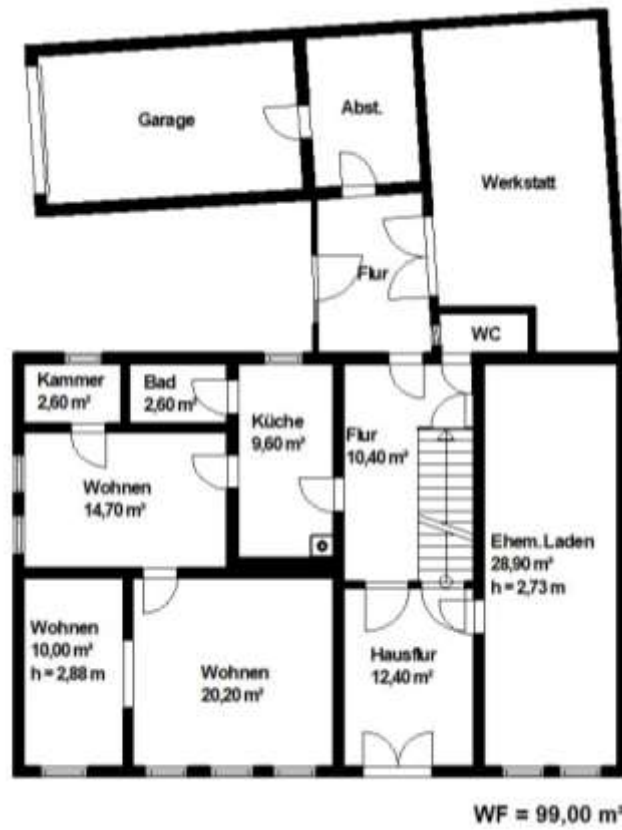
4. GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Grundlage der Beschreibung von Gebäude und Außenanlage sind die Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die unter 2.4. aufgeführten Unterlagen. Die Besichtigung und Untersuchung wurde visuell und zerstörungsfrei durchgeführt. Insoweit beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der baualtersüblichen Ausführung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die für die Wertermittlung wesentlichen und notwendigen Daten. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

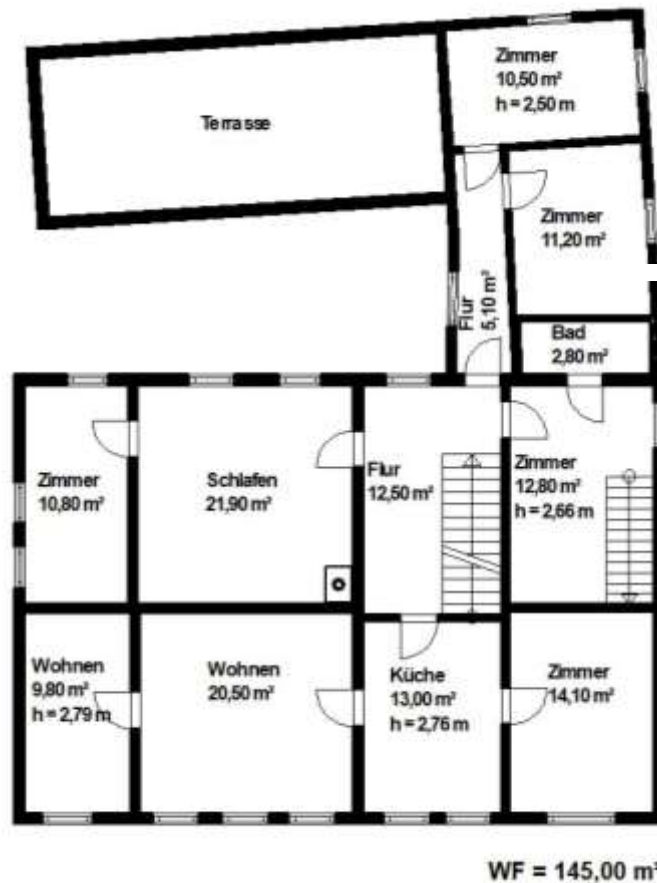
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, technischer Ausstattung und haustechnischen Einrichtungen wurde nicht geprüft. Für dieses Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Beschrieben werden nur die wesentlichen Ausstattungen und Merkmale, es können somit in Teilen Abweichungen vorhanden sein.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Weitere Details können den beiliegenden Zeichnungsausschnitten und Fotos entnommen werden. Einzelheiten zu Lage und Form sind aus dem beiliegenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

4.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus, zweigeschossig, nicht ausbebautes Dachgeschoss, Teilkeller Garagengebäude	
Baujahr	um 1825	Wohnhaus
	ca. 1964	späterer Anbau Garagengebäude
Modernisierungen	um 2000 unbekannt	Einbau neuer Fenster Erneuerung Heizungsanlage, Erneuerung der Dachrinne zur Straße
Funktionelle Gestaltung	Die Aufteilung und der Zuschnitt können den beiliegenden Grundrissen entnommen werden.	
	Keller	Teilkeller, vermutlich unter der straßenseitigen Haushälfte. Besichtigt werden konnte nur ein Teilkeller rechts vom Flur. Da aber auch links vom Flur in der Außenwand ein Kellerfenster angeordnet ist, wird vermutet, dass auch hier ein Kellerraum vorhanden ist. Raumhöhe: ca. 2,10 m
	Erdgeschoss	Hochparterre, Hauseingang, Hausflur, 3-Zimmerwohnung, Küche, Kammer, Bad und Flur, Wohnfläche: ca. 70,10 m ² , Raumhöhe: ca. 2,88 m, Ehem. Gewerberaum, Fläche: ca. 28,90 m ² , Raumhöhe: ca. 2,73 m
	Obergeschoss	8-Zimmerwohnung, Küche, Bad und Flure, Wohnfläche: ca. 150 m ² , Raumhöhen: ca. 2,66 m bis 2,76 m
	Dachgeschoss	Nicht ausgebaut, ungedämmt, Abstellfläche
	Spitzboden	Nicht ausgebaut, ungedämmt, Abstellfläche
Grundriss	Unzweckmäßig, individuell, Durchgangszimmer und gefangene Räume, ungünstige Zuordnung der Funktionen Wohnungen nicht abgeschlossen, Bäder haben natürlicher Belüftung, Belichtung/Besonnung normal, sehr kleine Bäder	

4.2. Konstruktionen

Gründung	Naturstein, Stampfbeton
Kelleraußenwände	Massiv, Naturstein
Außenwände	Fachwerk
Innenwände	Holzständerwände
Kellerdecke	Holzbalkendecke
Geschoßdecke	Holzbalkendecken
Dach	Vorderhaus: Harzer Doppeldach, Satteldach, Anbau: Pultdach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachentwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
Fassade	Faserzementplattenbehang, vermutlich asbesthaltig
Treppe	Geschosstreppe: steile Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, gerader Lauf Dachgeschosstreppe: einfache Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen Kellertreppe: massiv, Naturstein, steil
Fenster / Türen	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Haustür: Holztür, dahinter historische Haustür mit Türfen- stern
Garagengebäude	Fundamente Beton Außenwände Massiv Mauerwerk Innenwände Massiv Mauerwerk Decken Stahlbeton Türen Stahltüren Boden Beton Dach Flachdach mit Dachterrasse Fassade Putz Tor Sektionaltor mit Motor

4.3. Beschreibung der Ausstattung

Bodenbeläge	Keller	Ziegelboden
	Erdgeschoss	PVC-Boden, Teppich auf Dielen
	Obergeschoss	PVC-Boden, Teppich
	Dachgeschoss	Holzdielen
	Spitzboden	Holzdielen

Wandbeläge	Keller	Naturstein
	Erdgeschoss	Überwiegend Tapete, Fliesen im Bad, h=türhoch, Fliesenspiegel in der Küche
	Obergeschoss	Überwiegend Tapete, Fliesen im Bad
Deckenbeläge	Keller	Holzbalkendecke
	Erdgeschoss	Überwiegend Tapete, Holzbalken verputzt, sichtbar, Styropor im Flur
	Obergeschoss	Überwiegend Tapete, Holzbalken verputzt, sichtbar
Türen	Erdgeschoss	Überwiegend Sperrholztüren, eine Schiebetür
	Obergeschoss	Sperrholztüren, einfache Limbatüren, eine Holzfüllungstür, in Holzzargen
Zustand allgemein	einfache Ausstattung, wenig modernisiert, teilweise Stand Baujahr, Gebrauchsspuren	

4.4. Gebäudetechnik Wohnung

Elektroinstallation	Einfachste, überalterte Hausinstallation, kein Standard	
Heizung	Zwei Gasthermen, Baujahr 2001, Standort: Flur OG Wandheizkörper mit Thermostatventilen, Heizkörper in Nischen, Leitungen auf der Wand	
Warmwasser	Dezentral, elektrisch mittels Durchlauferhitzer bzw. Boiler	
Sanitärinstallation	EG	Bad ² : Badewanne, Waschmaschinenanschluss WC: Stand-WC, Handwaschbecken
	OG	Bad: Stand-WC, Dusche, Handwaschbecken Zimmer 7: Waschbecken Flur: Ausgussbecken
	Zustand	Sehr kleine Bäder, sehr einfache Ausstattung, nicht modernisiert, nicht zeitgemäß, keine ausreichende Infrastruktur

4.5. Bauschäden, Bauzustand

Der bauliche Zustand wird durch Inaugenscheinnahme am Ortstermin festgestellt und beschrieben. Sichtbare Mängel, Schäden und Ausführungsfehler werden wertmindernd berücksichtigt. Dies geschieht auf der Grundlage von Erfahrungswerten und vorhande-

² Bad konnte nur eingeschränkt eingesehen werden

ner Literatur in freier Schätzung. Bei Instandhaltungsrückstand werden nur diejenigen Kosten berücksichtigt, die zur **Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes** notwendigerweise aufgewandt werden müssen.

Energetische Qualität	Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps durchschnittlicher Energiestandard entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung unterstellt. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.-
Bau- und Unterhaltungszustand	<p>Erheblicher Instandhaltungsstau, erheblicher Renovierungsstau, keine aktuell wirksamen Modernisierungen, nicht unterhalten.</p> <p>Beim Ortstermin festgestellt Schäden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Holzdielen der Fußböden im EG teilweise defekt - Heizungsleitungsrohr im Wohnzimmer EG defekt - Abgehängte Decke im Wohnzimmer EG defekt - Feuchtigkeit in der Decke im Durchgang zur Garage - Starker Schädlingsbefall der Holzdielen im Dachboden - Feuchte Stellen an den Dachsparren - Feuchtigkeit im Keller - Holzbalkendecke über dem Keller - Eingangstreppe defekt - Schornsteinkopf, Mauerwerk und Verfugung defekt - Dachrinnen schadhaft - Ortgangwinkel defekt bzw. nicht vorhanden - Asbesthaltige Fassadenbehänge - Asbesthaltige Geländerfüllung Terrasse - Dusche vor dem Fenster angeordnet - Aufsteigende Wandfeuchtigkeit in der Garage - Stahlschwinger angerostet - Treppenanlage vor dem Hauseingang teilweise defekt - Abgeschlossenheit der Wohnungen nicht vollständig - Decke über dem Obergeschoss nicht gedämmt - Kellerdecke ist nicht gedämmt - Betonabplatzungen an der Garagendecke

4.6. Außenanlagen

Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Schmutz- und Regenwasseranschluss - Frischwasseranschluss - Stromanschluss - Gasanschluss
Einfriedung	Keine
Bauliche Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Eingangstreppe, massiv, Naturstein, Stützwand Backsteinmauerwerk, Putz, beidseitig begehbare

	- Dachterrasse auf der Garage: Stahlbetondecke, Flachdach, Belag, Stahlrahmengeländer, Füllungen aus Asbestfaserzementplatten,
Sonst. Außenanlagen	Betonplatten der Gehwege, Betonpflaster
Zustand	Ungepflegt, eingewachsen

4.7. Technische Daten

Grundrisse zum Objekt – nicht aktuell - aus der Bauakte des Eigentümers lagen vor. Das Objekt wurde, soweit möglich, vollständig aufgemessen und Pläne gefertigt. Ungenauigkeiten aus Kopiervorgängen können für diese Wertermittlung hingenommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt.

Grundstücksfläche gesamt:		275,00 m²
	Flurstück: 95/1	275,00 m ²
Bruttogrundfläche		565,60 m²
	Wohnhaus	KG, EG, OG, DG 251,10 m ²
	Anbau	EG, OG, DG 215,50 m ² KG, EG, DG 99,00 m ²
Wohnfläche gesamt		244,00 m²
	EG (incl. ehem. Laden)	99,00 m ²
	OG	145,00 m ²
Nutzfläche		m²
	Werkstatt, Flur, Abst., Garage	

5. WERTERMITTLUNG

In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert: „Der Verkehrswert wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV in der zuletzt gültigen Fassung) stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes drei normierte Verfahren zur Verfügung.

- das Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)
- oder mehrere dieser Verfahren

„Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen“.

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, welche die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend nach dem Sachwert- und / oder auch nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Diese Objekte werden allgemein nach Preisen je m² Wohnfläche gehandelt und in der Regel existieren dazu auch eine genügende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder Vergleichsfaktoren für vergleichbare Objekte. Für das zu bewertende Objekt stehen Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Insoweit können der Sachwert und der indirekte Vergleichswert geschätzt werden.

Der Sachwert wird aus dem Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen getrennt ermittelt. Es wird damit der Wert der baulichen Substanz und der technischen Merkmale beurteilt. Der so ermittelte vorläufige Sachwert wird mittels entsprechender Faktoren an die Marktgegebenheiten angepasst und anschließend unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale als Sachwert ausgewiesen.

Der Vergleichswert wird mit Hilfe von Vergleichsfaktoren aus z. B. dem Grundstücksmarktbericht oder der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses oder auf Grund anderer Recherchen aus dem Markt abgeleitet.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die für die Wertermittlung notwendigen Berechnungen der Flächen und Baumassen wurden anhand der Planunterlagen und des Aufmaßes ermittelt, unter Berücksichtigung der wertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohn- bzw. Nutzflächen. Die Flächen sind daher nur für diese Wertermittlung verwendbar.

5.1. Bewertung des Grund und Bodens

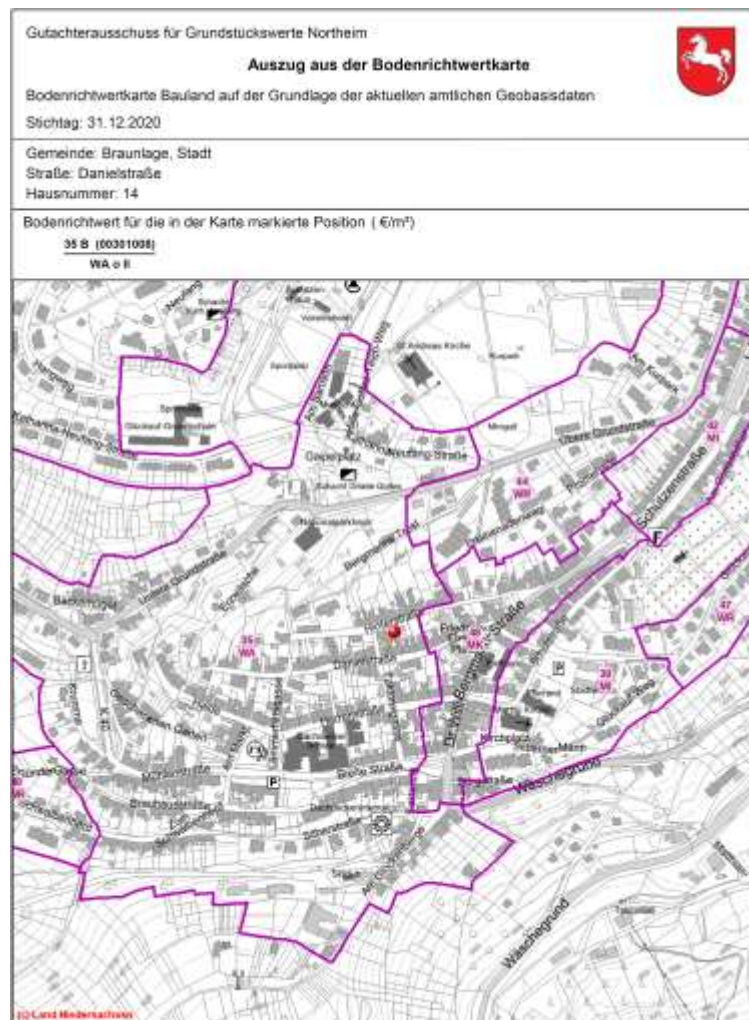
Vom Gutachterausschuss wird der aktuelle Bodenrichtwert für den Lagebereich mit 35 €/m² zum Stichtag 01.01.2020 angegeben. Eine wesentliche Veränderung zum Stichtag kann nicht festgestellt werden. Bauland in der Richtwertzone weist im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - Entwicklungszustand | baureifes Land |
| - Erschießungsbeiträge für bestehende Erschließungsanlagen | werden nicht erhoben |
| - Art der baulichen Nutzung | WA – allgemeines Wohngebiet |
| - Bauweise | o – offene Bauweise |
| - Maß der baulichen Nutzung | II – zweigeschossig |
| - Angaben zum Grundstück | keine |

Nach §16 der ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vor-

handenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert anhand der in der Bodenrichtwertkarte veröffentlichten Werte abgeleitet.



Der Bodenwert ist ein durchschnittlicher Boden- und Lagewert für einen Bereich, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone und einem bestimmten Stichtag.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück entspricht in seinen wesentlichen Merkmalen dem Richtwertgrundstück. Für die Ermittlung des Bodenwertes sind im vorliegenden Fall keine Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert wird an die Wertverhältnisse am Stichtag angepasst:

• Grundstücksgröße Flurstück:	275,00 m ²
• Bodenrichtwert :	35,00 €/m ²
• Korrekturfaktor Flurstück:	1,00
• Angepasster Bodenwert:	35,00 €/m ²
• Bodenwert: angep. BRW x Fläche	9.625,00 €

5.2. Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist in der ImmoWertV definiert als „die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen“.

In der Bewertungspraxis muss zwischen technischer und wirtschaftlicher Lebensdauer eines Gebäudes unterschieden werden. Die technische Lebensdauer ist im Normalfall länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird entsprechend der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (+- 10 Jahre) angenommen. Die Restnutzungsdauer wird aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen, abgeleitet.

Das Wohnhaus wurde um 1800 erbaut und hat damit seine ursprünglich Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten. Modernisierungen, die die Restnutzungsdauer verlängern, wurden durchgeführt. Die Restnutzungsdauer wird daher nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung der Modernisierungen entsprechend der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie abgeleitet.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden	2	0,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	5

- Entsprechend der Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad sachverständig ermittelt und mit dem Tabellenwerk die modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt zu:

22 Jahre

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§ 8 ImmoWertV (3) *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.*

5.3.1. Wertermittlung wegen Bauschäden³

Die erkannten und beschriebenen Schäden überschreiten den baualtersgemäßen Zustand und damit die anteilige Alterswertminderung. Der Beseitigungsaufwand für die Schäden und den Renovierungs- und Instandhaltungstau wurde insgesamt geschätzt und in der Wertermittlung in Ansatz gebracht. Dabei werden die Schadensbeseitigungskosten derselben Alterswertminderung unterworfen, die für die Ermittlung des Gebäudesachwertes maßgeblich sind. Nicht berücksichtigt ist die erforderliche Entrümpelung.

Kleinere Mängel und Schäden sind im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

• Wertminderung Schäden :	ca.	20.000,00 €
---------------------------	-----	-------------

5.3.2. Besondere Merkmale

Der Zuschnitt der Wohnungen ist ungünstig. Durchgangszimmer und gefangene Räume sind vorhanden. Das Bad im Obergeschoss ist sehr klein, das Bad im EG als gefangener Raum nur durch die Küche erreichbar. Die Terrasse auf der Garage ist nicht aus der Wohnung heraus erreichbar.

Zur Berücksichtigung dieser Umstände wird für die Vergleichswertermittlung folgender Abschlag zu Grunde gelegt:

• objektspezifische Grundstücksmerkmale:	10,00 %
--	---------

5.4. Sachwert

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

³ Die angegebenen Kosten werden nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie sind daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Die Herstellungskosten sind in §22 Abs. 1 ImmoWertV definiert: „Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.“

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)
- x Marktanpassung durch Sachwertfaktor
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- +/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

5.4.1. Normalherstellungskosten

Bestimmung der Normalherstellungskosten in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten und die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010), bezogen auf die beschriebenen Standardgebäude Anlage 2 der Sachwertrichtlinie und Anpassung auf der Basis weiterer Ausführungen in der Literatur und eigener Erfahrungen:

Normalherstellungskosten

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser¹⁾

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fach geneigtes Dach						
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Standardrate																			
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.01	655	725	835	1.005	1.260	1.02	545	605	695	840	1.050	1.03	705	785	900	1.085	1.360	
Doppel- und Reihendhäuser	2.01	615	685	785	945	1.180	2.01	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1.020	1.275	
Reihenmittenhäuser	3.01	575	640	735	885	1.105	3.02	480	538	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1.195	
Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fach geneigtes Dach						
Standardrate																			
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.11	655	725	835	1.005	1.260	1.12	570	635	730	880	1.100	1.13	665	740	850	1.025	1.285	
Doppel- und Reihendhäuser	2.11	615	685	785	945	1.180	2.12	535	595	685	825	1.035	2.13	625	695	800	960	1.200	
Reihenmittenhäuser	3.11	575	640	735	885	1.105	3.12	500	560	640	775	965	3.13	580	650	750	905	1.130	
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fach geneigtes Dach						
Standardrate																			
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.31	720	800	920	1.105	1.38	1.32	620	690	790	955	1.190	1.33	785	870	1.000	1.205	1.510	
Doppel- und Reihendhäuser	2.31	675	750	865	1.040	1.300	2.32	580	645	745	895	1.120	2.33	735	820	940	1.135	1.415	
Reihenmittenhäuser	3.31	635	705	810	975	1.215	3.32	545	605	695	840	1.050	3.33	690	765	880	1.060	1.325	

¹⁾ einschließlich Bauteilerlösen in Höhe von 11 %
²⁾ Preisfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,08

Gebäudestandard Wohnhaus

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%	15%	8%			
Dächer	15%		15%			
Außentüren und Fenster	11%		11%			
Innenwände und -türen	11%	8%	3%			
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	6%	5%			
Fußböden	5%		5%			
Sanitäreinrichtungen	9%	6%	3%			
Heizung	9%		5%	4%		
Sonstige techn. Ausstattungen	6%		6%			
	100%	35%	61%	4%	0%	0%

Gewogene Normalherstellungskosten

	Standardstufe					Ergebnis (gewogene NHK)
	1	2	3	4	5	
Wägungsanteil	35%	61%	4%	0%	0%	
Haustyp 1.02	545 €	605 €	695 €	840 €	1.050 €	588 €
Haustyp 1.12	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €	616 €
Haustyp 1.32	620 €	690 €	790 €	955 €	1.190 €	670 €

Korrekturen und Anpassungen

Baupreisindex	1,44
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus	1,05

Typ	Beschreibung	Preis gewogene NHK €/m²BGF	Korrekturfaktoren modifizierter Preis €/m²BGF	Fläche m² BGF	Normalherstellungswert in €
1.02	Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut	587,60	888,45	99,00	87.956,67
1,12	Keller-, Erd-, Obergeschoss, DG nicht ausgebaut	616,05	931,47	251,10	233.891,51
1.32	Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut	669,50	1.012,28	215,50	218.147,20
	Summe				539.995,39

Garage (Zeitwert)

Der Zeitwert der angebauten Garage wird zum Stichtag geschätzt zu

• pauschalierte Wertschätzung Garage:	8.000,00 €
---------------------------------------	------------

Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (Zeitwert)

Zum **Zeitwert** und Fertigstellungszustand werden die besonderen Einrichtungen, die beim Ortstermin festgestellt worden sind

- Drei kleine Gauben
- Eingangstreppen

geschätzt zu:

• Besondere Bauteile (Zeitwert):	4.000,00 €
----------------------------------	------------

5.4.2. Alterswertminderung

Entsprechend § 23 ImmoWertV soll die Alterswertminderung in der Regel im linearen Modell berechnet werden.

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Die somit erforderliche Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet (lineare Abschreibung):

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

Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	22 Jahre

• Alterswertminderung:	68,57 %
------------------------	---------

5.4.3. Außenanlagen

Die ImmoWertV geht davon aus, dass der übliche Aufwuchs eines Grundstücks

mit dem Bodenwert erfasst wird. Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren geht der Gutachterausschuss weiter von folgendem Ansatz für die Außenanlagen aus: „*pauschaler Wertansatz, u. a. für Hausanschlüsse, Befestigungen, Einfriedung, Gartenanlage und einfache Nebengebäude (je nach Standardstufe, Umfang, Alter und Zustand).*“

Zur Einhaltung der Modellkonformität werden die Außenanlagen im vorliegenden Fall entsprechend den Ansätzen des Gutachterausschusses ermittelt.

Die ermittelte Standardstufe beträgt 2,5. Zum **Zeitwert** werden daher die nicht vom Bodenwert erfassten Außenanlagen, die bei dem Ortstermin festgestellt worden sind, geschätzt zu:

• Außenanlagen (Zeitwert):	ca.	6.000 €
----------------------------	-----	---------

5.4.4. Sachwertfaktor

Um aus dem vorläufigen Sachwert den marktangepassten vorläufigen Sachwert abzuleiten, muss ein Bezug zu den allgemeinen Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt hergestellt werden. Dies geschieht über den Sachwertfaktor, der auf der Basis tatsächlicher Verkaufspreise ermittelt wird.

Im § 14 Abs. 2 ImmoWertV ist der Sachwertfaktor definiert als: „*Faktoren, die sich aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke zu den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten ergeben.*“

Sachwertfaktoren werden daher entsprechend differenziert nach Grundstücksarten und Grundstückslagen sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen bzw. der Höhe des Sachwertes, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Gebäudestandards abgeleitet. Mikro- und Makrolage spielen dabei genauso eine wichtige Rolle wie die Wirtschaftskraft der Region.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen ermittelt und in den Grundstücksmarktberichten zur Verfügung gestellt. Für den Landkreis Goslar stehen Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahre ab 1950) zur Verfügung. Beispielsweise beträgt für ein Wohnhaus in der Lage St. Andreasberg und einem vorläufigen Sachwert von 200.000 € der Sachwertfaktor ca. 0,81.

Korrektur Bodenrichtwert	0,93
Korrektur Standardstufe	0,90

Ein objektspezifischer Sachwertfaktor wird im vorliegenden Fall somit auf der Grundlage der Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht abgeleitet und geschätzt zu:

• Sachwertfaktor:	0,70
-------------------	------

5.4.5. Sachwertberechnung des Objektes

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=	539.995,39 €
Wertminderung wg. Alters	-	370.282,55 €
Sachwert der baulichen Anlagen	=	<u>169.712,84 €</u>
Besondere Bauteile	+	4.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	6.000,00 €
Pauschalierter Zeitwert Garage	+	8.000,00 €
Bodenwert	+	9.625,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert	=	197.337,84 €
Marktanpassung	x	0,70
Marktangepasster Gebäudesachwert	=	138.136,48 €
Wertminderung wegen Schäden	-	20.000,00 €
Objektspez. Grundstücksmerkmale	-	10,00 %
Gebäudesachwert am Stichtag	=	98.106,69 €

5.5. Vergleichswert auf der Basis von Vergleichsfaktoren

Nach §15 Abs. 1 ImmoWertV wird „im Vergleichsverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen...“

Grundstücksmarktbericht

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Goslar hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahre bis 1949, freistehend und angebaut) in Abhängigkeit von Lage und Wohnfläche veröffentlicht. Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens.

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Grundstück mit folgenden typischen Eigenschaften:

Kaufzeitpunkt	01.07.2020
Baujahr	bis 1949
Modernisierungsgrad	4 Punkte
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Stellung des Hauses	freistehend / angebaut
Bauweise	massiv / Fachwerk
Unterkellerung	voll
Garage	vorhanden (eine)

Für Abweichungen des Bewertungsobjektes von den beschriebenen durchschnittlichen Merkmalen bezüglich des Bodenrichtwertes, der Restnutzungsdauer, der Wohnfläche, der Grundstücksfläche und der Ausstattung sind Korrekturfaktoren aus den entsprechenden Diagrammen im Grundstücksmarktbericht zu ermitteln. Der Basiswert ist um den sich so ergebenden Faktor zu verbessern und mit der vorhandenen Wohnfläche zu multiplizieren.

Vergleichsfaktor	560,00 €/m ² WF
Index	1,05
Korrekturfaktor Bodenrichtwert	0,95
Korrekturfaktor Grundstücksgröße	0,82
Korrekturfaktor Wohnfläche	1,00
Korrekturfaktor Ausstattung	1,00
Angepasster Vergleichsfaktor	458,05 €/m² WF

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: April 2020 bis September 2021

PLZ-Bezirk 37444

Kaufpreise für Häuser gesamt: PLZ-Bezirk 37444				
Größe	Angebote			Gesuche Anzahl Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	
Alle Häuser	62 (100%)	1.160 € 177.745 €	338 €-2.105 € 47.000 €-395.000 €	24.957
<=90 m ²	4 (6,5%)	4.113 € 138.600 €	2.105 €-10.000 € 10.000 €-195.000 €	20.049 (80,3%)
>90 - 120 m ²	8 (12,9%)	983 € 114.125 €	422 €-2.205 € 49.000 €-258.000 €	20.127 (80,7%)
>120 - 160 m ²	19 (30,6%)	1.027 € 141.490 €	250 €-1.707 € 35.000 €-241.739 €	19.865 (79,6%)
>160 - 300 m ²	27 (43,5%)	929 € 192.771 €	416 €-1.519 € 85.000 €-326.764 €	19.235 (77,1%)

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 37444					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Häuser	338 € 47.000 €	478 € 98.250 €	1.034 € 179.000 €	1.362 € 229.694 €	2.105 € 395.000 €
<=90 m ²	2.105 € 10.000 €	2.105 € 133.524 €	2.173 € 174.699 €	4.181 € 179.774 €	10.000 € 195.000 €
>90 - 120 m ²	422 € 49.000 €	422 € 49.000 €	614 € 64.000 €	1.417 € 170.000 €	2.205 € 258.000 €
>120 - 160 m ²	250 € 35.000 €	357 € 49.750 €	1.223 € 175.000 €	1.524 € 204.710 €	1.707 € 241.739 €
>160 - 300 m ²	416 € 85.000 €	559 € 145.000 €	1.053 € 180.000 €	1.186 € 245.174 €	1.519 € 326.764 €

Hinweis: Bei den angegebenen Kaufpreisen handelt es sich hier um Angebotspreise und nicht um tatsächliche Kaufpreise. In der Regel weichen Angebot und Kaufpreise mindestens 10 % voneinander ab. Je nach Objekt kann das auch mehr oder weniger sein.

Ableitung des Vergleichswertes aus den recherchierten Marktdaten:

Wohnfläche ZFH St. Andreasberg	244,00 m ²
Grundstücksmarktbericht	458,05 €/m ² WF
ImmoScout24 (Anpassung Lage etc.)	500,00 €/m ² WF
Vergleichsfaktor abgeleitet (modifiziert)	473,78 €/m² WF
Bauschäden	- 20.000,00 €
• Indirekter Vergleichswert: WF x modifiz. Vergleichsfaktor	
	95.603,00 €

5.6. Zusammenstellung der Ergebnisse

Nach § 8 ImmoWertV ist „*der Verkehrswert aus den Ergebnissen des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln*“.

Sachwert	98.106,69 €
Vergleichswert	95.603,00 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das hier zu bewertende Objekt ist, wie bereits beschrieben, mit dem Sach- und Vergleichswertverfahren zu bestimmen. Insofern wurde zunächst der Sachwert entsprechend den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Dabei werden die marktüblichen Eingangsgrößen, wie die aus dem Markt abgeleiteten Vergleichsfaktoren, der örtliche Bodenrichtwert und der aus dem Markt abgeleitete Sachwertfaktor, angesetzt, mit denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt wiedergegeben wird. Für die Ableitung des Vergleichswertes stehen nicht ausreichend Anpassungsfaktoren zur Verfügung, insofern kann der Vergleichswert den Sachwert im vorliegenden Fall nur stützen.

6. VERKEHRSWERT

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte sind nicht allein das Ergebnis mathematischer Berechnungen. Die unterschiedlichsten Einflüsse aus den Märkten, der Lage, der Bebauung, des Zustandes, etc. können letztendlich vollständig nur durch sachverständige Annahmen, Vermutungen und Schätzungen des Gutachters ermittelt werden. Die in den Ergebnissen durchgeführten Rundungen sind damit begründet und sollen eine Vortäuschung von mathematischer Genauigkeit der Verkehrswertermittlung verhindern.

Als Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich nach sorgfältiger Abwägung und freier Würdigung entsprechend der in den Vorabschnitten gewonnenen Erkenntnisse und preisbestimmenden Merkmale den Verkehrswert zu:

Der Verkehrswert des zu bewertenden unbelasteten Grundstücks, betreffend das Grundbuch von St. Andreasberg Blatt 3598, lfd. Nr. 1, Danielstraße 14 in 37444 St. Andreasberg, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 26. Oktober 2021, geschätzt zu:

98.000,00 €

Bad Gandersheim, den 17.01.2022

Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

7. LITERATURVERZEICHNIS

- [L1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeigerverlag, Köln, 8. Auflage 2017
- [L2] Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhandverlag, 2. Auflage 2004
- [L3] Simon, Cors, Halaczinsky, Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung Verlag Vahlen, 5. Auflage
- [L4] Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, 8. Auflage
- [L5] Sommer/Kröll/Piebler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung Haufe-Lexware GmbH&Co.KG, Freiburg 2011, Stand 2018
- [L6] Metzmacher, Krikler: Gebäudeschätzung über die Bruttogeschosfläche Bundesanzeigerverlag, Köln, 2004
- [L7] Holzner, Renner: Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage
- [L8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung Bundesanzeiger Verlag, 2009
- [L9] Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien 2016, 12. aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag
- [L10] GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Archiv 1990-2020 Verlag Luchterhand
- [L11] Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenhandbuch, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- [L11] <https://www.reguvis.de/immobilien/wertermittlerportal.html/>
- BauGB Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom November 2017
- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der jeweils aktuellen Bekanntmachung
- WEG Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)
- ImmoWertV Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 1. Juli 2010
- WertR Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstü7