

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Wohnhaus, einem Nebengebäude
und einem Schuppen bebaute Grundstück**

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

Straße: Am Mühlengraben 13
Ort: 37431 Bad Lauterberg OT Barbis
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht: Herzberg am Harz

Grundbuch: Barbis

GB-Blatt: 3447

Flur: 16

Flurstück: 73/1

Stichtag: 02.10.2024

Verkehrswert: 81.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 19 Seiten und 7 Seiten Anlagen. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
	Gliederung	Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1.	Wohnhaus	9
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	11
4.0.	Wertermittlung	12
4.1.	Grundlagen	12
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	12
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	12
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	12
4.2.	Flächenberechnungen	13
4.3.	Bodenwertermittlung	14
4.4.	Sachwertermittlung	16
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses	16
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	17
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	17
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
5.0.	Verkehrswertermittlung	19

Anlagen (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Lageplan, Fotos)

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 37431 **Ort:** Bad Lauterberg OT Barbis **Straße:** Am Mühlengraben 13
Objekt: Wohnhaus, Nebengebäude **Auftraggeber:** Amtsgericht Herzberg am Harz **AZ:** 5 K 3/24

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Barbis Flur: 16 Flurstück: 73/1

Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Verwalter nach § 26 WEG: kein
Mieter / Pächter: vermutlich keine

Bodenwert: 33.300,00 € **Fläche:** 2.039 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 73/1 - Bauland	30,00	ca. 800	beitragsfrei	Bauland
2. Flurstück 73/1 - Garten/Grünfläche	7,50	ca. 1.239		
3.				

Bauliche Nutzbarkeit * Planungsgrundlagen *

- ☐ WS Siedlungsgebiet
☐ WR reines Wohngebiet
☐ WA allgemeines Wohngebiet
☐ WB besonderes Wohngebiet
☐ MD Dorfgebiet
☒ MI Mischgebiet
☐ MK Kerngebiet
☐ GE Gewerbegebiet
☐ GI Industriegebiet
☐ SO Sondergebiet
- ☐ nicht ausgewiesen
☐ Denkmalschutz
☐ Flächennutzungsplan
☐ B-Plan Entwurf
☐ rechtsverbindlicher B-Plan
☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan
☐ Gebiet nach § 33 BauGB
☒ Gebiet nach § 34 BauGB
☐ Gebiet nach § 35 BauGB
☐ Sanierungsgebiet
☐ städtebaulicher Entwicklungsbereich

Wertrelevante Nutzung [1] **

- ☐ Wohnnutzung
☐ EFH / ZFH offene Bebauung
☐ Reihenhaushaus
☐ Mehrfamilienhaus
☐ Eigentumswohnung
☐ gemischt genutztes Gebäude
☐ Dienstleistung
☐ gewerbliche Nutzung
☐ Garagen / Carport
☐ Produktionsgebäude
☐ sonstige Gebäude

Erschließungs- zustand *

- ☒ beitragsfrei
☐ pflichtig
☐ abgegolten/
historische Str./
ortsüblich erschlossen
☐ teilweise gezahlt
☐ nicht feststellbar

Zustand und Entwicklung *

- ☒ Bauland
☐ Rohbauland
☐ Bauerwartungsland
☐ besonders (begünstigte)
land- oder forstwirtschaftliche Flächen
☐ reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche
☐ Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutz- fläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG - DG	~ 250				~ 18.800	~ 75
2. Nebengebäude						
3. Schuppen						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: ca. 1900 - 1910 **Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre **Restnutzungsdauer:** 15 Jahre
Jahresrohertrag: - **Bewirtschaftungskosten:** - **Jahresreinertrag:** -
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel): ~ 18.800 €
Sachwert (marktangep.): 95.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**
Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 81.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 02.10.2024

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Herzberg am Harz
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 37431 Bad Lauterberg OT Barbis
Straße: Am Mühlengraben 13
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz
Gemarkung: Barbis
Grundbuchblatt: 3447

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	16	73/1	GF	2.039 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Wohnhaus, Nebengebäude, Schuppen; der übrige
Grundstücksbereich ist tlw. befestigte Freifläche sowie
Garten / Grünfläche im östlichen Grundstücksbereich,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 02.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 02.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin: Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz
[Geschäfts-Nr. 5 K 3/24] vom 07.08.2024
Grundbuchauszug (teilweise) vom 18.04.2024,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 27.08.2024,
teilweise Bauvorlagen des Wohnhauses,
eigene Ortsbesichtigung am 02.10.2024

1.7. Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen begutachtet werden, da die Eigentümerin trotz
schriftl. Terminfestsetzung beim Ortstermin nicht anwesend war. Die Bewertung erfolgt daher
nach äußerer Inaugenscheinnahme sowie nach Recherchen durch den Sachverständigen.

1.8. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der
notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen
und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der
Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine
Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel
und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen,
Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu
Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbe-
sichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.
Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Werter-
mittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein An-
spruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.
Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen
Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:	Die Kleinstadt Bad Lauterberg ist ein staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad und Schroth-Kurort und hat mit den Ortsteilen Barbis, Bartolfelde und Osterhagen ca. 10.300 Einwohner. Sie liegt am Südrand des Harzes in landschaftlich reizvoller Umgebung mit vielfältigen Kur- und Erholungsmöglichkeiten. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs-, Sozial- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden, dazu zählen insbesondere die Stadtverwaltung, Schulen und Kindertagesstätten, Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. das Freizeitbad Vitamar) sowie Hotels, Pensionen und Gaststätten. Öffentliches Verkehrsmittel (Linienbusverkehr) ist im Ort vorhanden; die nächste Bahnstation ist in Barbis. Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Bundesstraßen B 27 und B 243 gegeben. Die Kreisstadt Göttingen ist 46 km entfernt; die ehemalige Kreisstadt Osterode am Harz ist ca. 20 km entfernt, hier besteht auch Anbindung an das Autobahnnetz - Autobahn A 7; der nächste Flughafen ist ca. 120 km entfernt in Hannover.		
	Barbis als Ortsteil von Bad Lauterberg ist eine Landgemeinde mit ca. 2.500 Einwohnern und liegt ca. 2 km südwestlich von Bad Lauterberg in ländlicher Umgebung. An Infrastruktureinrichtungen sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Gaststätte sowie Tankstelle und Bahnstation vorhanden.		
Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt im südöstlichen Bereich von Barbis an einer Seitenstraße als Wohnstraße. Das Grundstück hat westseitig Anbindung an die öffentliche Straße „Am Mühlengraben“. Östlich verläuft ein öffentlicher Weg; an der südlichen Grundstücksseite verläuft der offene Bachlauf des „Barbiser Baches“. In nördlicher Richtung schließen sich weitere bebaute Wohngrundstücke an.		
Wohnlage:	Das Grundstück hat eine relativ einfache Wohnlage.		
Art der Bebauung in der Umgebung:	Die Umgebungsbebauung ist durch eine dörfliche Mischung geprägt, wobei die Wohnnutzung vorherrschend ist. Offene, ein- und zweigeschossige Bauweise.		
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.		
topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.		
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.		
	Straßenfrontlänge (westseitig):	ca. 31 m	
	Grundstückstiefe (West-Ost-Richtung):	ca. 85 m	
	Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnittes als Baugrundstück geeignet.		
	Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.		

Lageskizze:
(unmaßstäblich)

Erschließung:

Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen.
Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

- Straßenart:

Gemeindestraße, überwiegend Anliegerverkehr.

- Straßenausbau:

Ausgebaut; die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind nicht vorhanden.

- Höhenlage zur Straße:

Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.

- Anschlüsse an Ver-/
Entsorgungsleitungen:

Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Straßenkanal. Telefonanschluss ist vermutlich vorhanden.

- beitrags- und abgaben-
rechtliche Situation:

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei.
Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen und wurde nicht weiter untersucht.

Grenzverhältnisse:

Es besteht nordseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes.

Baugrund: (soweit augen-
scheinlich ersichtlich)

Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.

Aufgrund der Nähe zum „Barbiser Bach“ ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen.

vorhandene Bebauung: Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus, einem Nebengebäude und einem Schuppen bebaut.

Der übrige Grundstücksbereich ist tlw. befestigte Freifläche sowie Garten / Grünfläche im östlichen Grundstücksbereich.

Stellplätze: Sind auf dem Bewertungsgrundstück möglich.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 7,0 % (Stand Okt. 2024) auf einem erhöhten Niveau, über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 5,8 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.

Die Arbeitslosenquote im ehemaligen Landkreis Osterode a.H. liegt etwas über der durchschnittlichen Quote des Landkreises Göttingen.

Ursache hierfür sind die mäßige verkehrstechnische Anbindung, eine teilweise Entindustrialisierung in der Vergangenheit sowie der starke Rückgang in den Hauptarbeitszweigen Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels und Pensionen).

Wirtschaftliche Lage: Der Landkreis Göttingen weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Niedersachsen.

Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Göttingen mit 92,4 (Stand 2024) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 96,5. Der ehemalige Landkreis Osterode a.H. weist mit ca. 90 eine noch geringere Kaufkraft auf.

Bevölkerungsentwicklung: Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Göttingen und Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in der Region in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 20 %.

Nach aktuellen Prognosen (z.B. des BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung - oder Institut für Bevölkerung und Entwicklung Berlin) ist die demographische Entwicklung der Region Osterode am Harz / Bad Lauterberg von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.

Immobilienmarkt: Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem teilweisen Leerstand an Wohnimmobilien geprägt.

Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen waren die Immobilienpreise bis ca. 2011 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang und schwache Wirtschaftskraft) stark gesunken, wobei in den vergangenen Jahren eine leicht ansteigende Tendenz zu verzeichnen war.

Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der aktuell hohen Baufinanzierungszinsen ist seit ca. Mitte 2022 eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise festzustellen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuchs besteht keine Eintragung. Die Bewertung erfolgt im lastenfreien Zustand. Die eventuell in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Baulasten:	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.08.2024 ist keine Baulast eingetragen.
nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung sowie nach Recherchen des Sachverständigen ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne). Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im Flächennutzungsplan von Bad Lauterberg ist das Gebiet des Bewertungsobjektes als Mischbaufläche (M) dargestellt.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 3 wie folgt einzustufen: - westlicher, bebauter Bereich: „Baureifes Land“, - östlicher, unbebauter Bereich: „Fläche der Landwirtschaft“.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Wohnhaus

Art des Gebäudes:	freistehendes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss,
Nutzung:	Wohnhaus, eigen genutzt,
Baujahr/Alter:	unbekannt, das Gebäude ist geschätzt über 100 Jahre alt,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton.
Außenwände:	
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Innenwände:	
Geschosse:	vermutlich Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Geschosse:	vermutlich Holzbalkendecken mit Füllung,
Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	einfacher Spritzputz mit Anstrich / feldweise verputztes Fachwerk, teilweise Fliesenanblendung / Natursteinriemchen, teilweise Verkleidung mit Wellbitumenplatten, geringfügig mit Holzverkleidung,
Innenwandflächen:	vermutlich Putz bzw. Gk-Platten, Tapete / Raufasertapete und Anstrich, Bad vermutlich Fliesen,
Deckenflächen:	vermutlich Putz bzw. Gk-Platten, Tapete / Raufasertapete und Anstrich, Bad vermutlich Fliesen,
Fußböden:	vermutlich Estrich bzw. Holzfußboden und Belag, Bad vermutlich Fußbodenfliesen,
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden, ein Glasbausteinfenster, Dachflächenfenster im DG,
Türen:	
Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt,
Innentüren:	vermutlich Holztüren,
Treppen:	
Geschosstreppe:	vermutlich Holztreppen mit Geländer / Handlauf,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl (Niedertemperaturkessel) - defekt, vermutlich Kunststofftanks in gemauerter Wanne, EG: vermutlich Kaminofen, DG: vermutlich elektrische Heizmöglichkeit,
Heizflächen:	vermutlich Plattenheizkörper,
Schornsteine:	ein gemauerter Schornstein, ein Edelstahlschornstein,

Elektroinstallation:	vermutlich einfache bis mittlere Ausstattung,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss/Abfluss ist vorhanden,
Einrichtungen:	Dusche oder Badewanne, Waschbecken, WC-Becken,
Standard:	vermutlich einfache - mittlere sanitäre Ausstattung / Qualität,
Warmwasserbereitung:	vermutlich dezentral über Elektroboiler / Durchlauferhitzer,
Kücheneinrichtung:	ohne Bewertung,
besondere Bauteile:	Hauseingang - Eingangsüberdachung / Freisitz,

Raumbeschreibung: (nach den vorliegenden Bauplänen)

EG:	h ~ 2,50 m	- Flur mit Geschosstreppe, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Heizraum,
OG:	h ~ 2,50 m	- Flur mit Geschosstreppe, Wohnzimmer, Schlafzimmer,
DG:	h ~ 2,20 m	- vermutlich Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten: Zur konkreten Grundrissgestaltung können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Mit ca. 250 m² Wohnfläche im EG, OG und DG besteht ein überdurchschnittliches Flächenangebot.

Bauausführung: Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet.

Belichtung/Besonnung: Überwiegend normal.

Modernisierungen: Augenscheinlich wurden in den letzten ca. 10 - 15 Jahren keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.

Energieausweis: Ein Energieausweis liegt vermutlich nicht vor.

Energieeffizienz /
energetische Beschaffenheit: Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz). Insbesondere im Bereich der Außenwände (keine äußere Dämmung vorhanden) ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.

Bauschäden/Baumängel: Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:
- Fassade: Putzschäden / Risse, Wellbitumenplatten schadhafte; Fenster: Leibungsverkleidungen teilweise schadhafte,
- Heizung: Heizkessel / Öl defekt,
- Obergeschoss: befindet sich vermutlich im Rohbauzustand,

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale: - es besteht ein Instandhaltungsrückstau,
- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),

Restnutzungsdauer: Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten.

Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können.

Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Bauzustandes (nach äußerer Begutachtung) wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 15 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet. Es befindet sich nach äußerer Begutachtung in einem vernachlässigten Bauzustand.

Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden teilweise nicht erfüllt.

Unter Berücksichtigung

- der aktuell mäßigen Nachfrage nach derartigen Objekten am örtlichen Grundstücksmarkt sowie einem nach äußerem Anschein vernachlässigten Zustand

wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonstige Gebäude: Nebengebäude / ehemaliger Stall: massive Bauweise, außen Putz und Anstrich (Fassade mit Feuchte- und Putzschäden / Risse), teilweise Holzkonstruktion mit Holzverkleidung / Wellbitumenplatten, Satteldach aus Holzsparren mit Deckung aus Wellbitumenplatten / transparenten Dachplatten (äußerst schadhaft), Holzschiebetor, Holzfenster; das Nebengebäude befindet sich nach äußerem Anschein in einem teilweise schadhaften und verschlissenen Zustand; es hat keinen Zeitwert,

Schuppen: vermutlich massive Bauweise bzw. Holzbauweise, außen Holzverkleidung, flaches Satteldach aus Holzsparren mit Vollschalung und Schweißbahnabdichtung, einfache Holztür und einfache Fenster,

vermutlich einfache Überdachungen,

Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Telefon,

Freiflächen: Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster,

östlicher Grundstücksbereich: augenscheinlich Grünfläche bzw. Pferdekoppel,

Einfriedungen: straßenseitig: Holzzaun mit Tür (teilweise schadhaft), gartenseitig: Holzzaun bzw. Maschendrahtzaun,

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter,** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Bundesanzeiger Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragszielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wert beeinflussender Umstände.

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstrepfen, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw..

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines selbst genutzten Einfamilienhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohnhaus	16,50 m	x	8,00 m	=	132,00 m ²
Nebengebäude	14,50 m	x	9,50 m	=	137,75 m ²
Schuppen	7,50 m	x	7,50 m	=	56,25 m ²
					326,00 m ²
gerundet					326,00 m ²

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

326,00 m ²	/	800,00 m ² (Baulandbereich)	=	0,41
-----------------------	---	--	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus	132,00 m ²	x	3	=	396,00 m ²
Nebengebäude	137,75 m ²	x	1	=	137,75 m ²
Schuppen	56,25 m ²	x	1	=	56,25 m ²
					590,00 m ²
gerundet					590,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

590,00 m ²	/	800,00 m ² (Baulandbereich)	=	0,74
-----------------------	---	--	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes ist hoch und liegt nach Einschätzung des Sachverständigen über der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

Wohnhaus **Brutto-Grundfläche (BGF)** nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Wohnhaus EG, OG, DG:	3 x 132,00 m ²	=	396,00 m ²
BGF gerundet:				396,00 m²

Wohnhaus - **Wohnfläche**:

(Flächen grob überschläglich mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt)

Nr.	NE / WE	
1.	Wohnfläche EG (ohne Heizraum)	~ 80 m ²
2.	Wohnfläche OG	~ 100 m ²
3.	Wohnfläche DG	~ 70 m ²
Wohnfläche insgesamt		~ 250 m²

4.3. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage,
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim, Katasteramt Osterode, hat für dieses Gebiet von Barbis zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 6003395: - 30,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - Dörfliches Mischgebiet MD
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: - beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse: - keine Angabe
Bauweise: - keine Angabe
Grundstücksfläche: - 800 m²
Grundstückstiefe: - keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag - 02.10.2024
Entwicklungsstufe: - Bauland
Art der baulichen Nutzung: - bebaut mit einem Wohnhaus, einem Nebengebäude
und einem Schuppen
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: - frei
Anzahl der Vollgeschosse: - drei / ein
Bauweise: - offen
Grundstücksfläche: - 2.039 m²
Grundstückstiefe: - ca. 85 m (West-Ost-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück im westlichen, bebauten Grundstücksbereich (ca. 800 m²) in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich hier den Bodenrichtwert von 30,00 €/m² für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag des angeführten Bodenwertes sind keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar. Der Bodenwert wird somit ohne Anpassung in Ansatz gebracht.

Der östliche Grundstücksbereich ist Garten / Grünfläche und wird teilweise als Pferdekoppel genutzt. In Anlehnung an Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses und der einschlägigen Fachliteratur wird dieser Bereich mit ca. 25 % des Baulandwertes begutachtet, d.h. 30,00 €/m² x 25 % ~ 7,50 €/m².

Flurstück 73/1 - Bauland:	800,00 m ²	x	30,00 € pro m ²	=	24.000,00 €
Flurstück 73/1 - Garten / Grünfläche:	1.239,00 m ²	x	7,50 € pro m ²	=	9.292,50 €
Bodenwert gesamt:					33.292,50 €
Bodenwert gerundet:					33.300,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 396,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
 (in Anlehnung an das Sachwertmodell
 des Gutachterausschusses) 70 Jahre

Alter: unbekannt, geschätzt über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes: 15 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,214

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt in Anlehnung an die Anlage 4 der ImmoWertV.

Gebäudetyp:	Wohnhaus ohne Keller, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss			
Gebäudestandard:	ca. 2	(Annahme - nach äußerem Anschein)		
Kostenkennwert:	800,00 €/m ²			
Korrekturfaktoren:	Drempel:	nicht vorhanden		0,96
	ausgebauter Spitzboden:	-		1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %		1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:				
800,00 €/m ²	x 0,96	x 1,00	x 1,00	= 768,00 €/m ²
gerundet:				768,00 €/m ²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,828 am Wertermittlungsstichtag 02.10.2024
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
396,00 m ²	x	768,00 € / m ²	=	304.128,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: pauschaler Ansatz				= 1.500,00 €
				305.628,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,828	=	558.687,98 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,214	=	119.559,23 €
vorläufiger Gebäudesachwert:				119.559,23 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:				119.600,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonst. Gebäude:	Nebengebäude - keine Zeitwert, Schuppen, einfache Überdachungen,	
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Erdgas, Telefon,	
- Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Beton- pflaster,	
- Einfriedungen:	straßenseitig: Holzzaun mit Tür (tlw. schadhaft), gartenseitig: Holzzaun bzw. Maschendrahtzaun,	
Summe sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024		7.000,00 €

4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	33.300,00 €
2.	Wohnhaus	=	119.600,00 €
3.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	7.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			159.900,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			160.000,00 €

4.4.4. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 7 und § 8 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, der über einen Sachwertfaktor an den Grundstücksmarkt anzupassen ist, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert dar.

In Anlehnung an die vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim veröffentlichten Sachwertfaktoren 2024 für Ein-/Zweifamilien-Wohnhäuser und nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 160.000 € und
- der Standardstufe von ca. 2 (Annahme)

der Sachwertfaktor mit ca. 0,75 eingeschätzt.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabschlag steigt (bis zu ca. 50 %), weil bei einem vorhandenen Gebäude der Kaufinteressent ein vorgegebenes Gebäude erwirbt und seine individuellen Vorstellungen nicht verwirklichen kann.

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

- der Gebäudeart sowie der Bauweise und des Ausstattungsgrades, dem Gebäudealter,
- der Höhe des Sachwerts,
- der Lage innerhalb der Gemeinde und im Einzugsgebiet größerer Städte/Gemeinden,
- der wirtschaftlichen Situation in der Region (Kaufkraft der Bevölkerung),
- der Angebots- bzw. Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und
- den Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

Bei einem Sachwertfaktor 1,00 entspricht der Sachwert dem Verkehrswert. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:
 in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:
 Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:
 - Ansatz: ca. 75 €/m² Wohnfläche
 - weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:
 - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,
 - überdurchschnittliche Wohnfläche mit ca. 250 m² im EG, OG und DG
- Abschlag: geschätzt ca. 5 %

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				=	160.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,75		=	120.000,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus					
~ 250 m ² Wohnfläche	x	75,00 €	/	m ²	= - 18.750,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Sachwert Wohnhaus: 119.600,00 €	x	5 %		=	- 5.980,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:					95.270,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:					95.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter eines eigen genutzten Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungskosten wert bestimmend sind.

Da die Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten, halte ich weiterhin einen Risikoabschlag von ca. 15 % (Berücksichtigung von etwaig vorhandenen weitergehenden Schäden innerhalb der Gebäude, Abweichungen vom unterstellten Ausstattungsgrad, usw.) vom marktangepassten Sachwert für angemessen.

Sachwert:	95.000,00 €
abzüglich ca. 15 %:	- 14.000,00 €
	<u>~ 81.000,00 €</u>

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf: 81.000,00 €

Euro (i.W.) - **einundachtzigtausend** -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 02.10.2024 von außen besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 01.11.2024


Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Südwestansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Nordansicht

Fotos



Foto 3 - Nebengebäude - Südwestansicht



Foto 4 - Nebengebäude - Nordwestansicht

Fotos



Foto 5 - Schuppen - Südwestansicht



Foto 6 - Garten / Grünfläche bzw. Pferdekoppel im östl. Grundstücksbereich