



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!**

Geschäftsnummer: 5 K 7/24



Dipl.-Ing.  
Michael Henrich

# GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
i.S. des § 194 BauGB für das mit  
einem Einfamilien-Wohnhaus  
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-henrich.de  
Web: www.ib-henrich.de

Straße: Scharzfelder Straße 116  
Ort: 37431 Bad Lauterberg im Harz  
Kreis: Landkreis Göttingen  
Bundesland: Niedersachsen  
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg  
Schloss 4  
37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht: Herzberg am Harz

Grundbuch: Bad Lauterberg

GB-Blatt: 7823

Flur: 10

Flurstück: 100/5

Stichtag: 05.02.2025

**Verkehrswert: 402.000,00 €**

Das Wertgutachten umfasst 19 Seiten und 17 Seiten Anlagen.  
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung  
für meine Unterlagen.

---

<b>Inhaltsangabe</b>	Seite
Gliederung	
<b>0.0. Zusammenstellung der Werte</b>	<b>3</b>
<b>1.0. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2.0. Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>5</b>
2.1. Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage	7
2.3. Rechtliche Gegebenheiten	7
<b>3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>9</b>
3.1. Einfamilien-Wohnhaus	9
3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
<b>4.0. Wertermittlung</b>	<b>12</b>
<b>4.1. Grundlagen</b>	<b>12</b>
4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	12
4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur	12
4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	12
<b>4.2. Flächenberechnungen</b>	<b>13</b>
<b>4.3. Bodenwertermittlung</b>	<b>14</b>
<b>4.4. Sachwertermittlung</b>	<b>16</b>
4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-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
<b>5.0. Verkehrswertermittlung</b>	<b>18</b>

---

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

## **0.0. Zusammenstellung der Werte**

<b>PLZ:</b> 37431	<b>Ort:</b> Bad Lauterberg	<b>Straße:</b> Scharzfelder Straße 116
<b>Objekt:</b> Einfamilien-Wohnhaus	<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Herzberg am Harz	<b>AZ:</b> 5 K 7/24

**Allgemeine Angaben:** Gemarkung: Bad Lauterberg Flur: 10 Flurstück: 100/5

**Eigentümer:** siehe separates Schreiben

**Zwangsverwalter:** kein

**Insolvenzverwalter:** kein

**Verwalter nach § 26 WEG:** kein

**Mieter / Pächter:** keine, das Grundstück wird durch die Eigentümer selbst genutzt

**Bodenwert:** 30.800,00 € **Fläche:** 700 m<sup>2</sup>

Teilflächen	€/m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 100/5 - Bauland	44,00	700	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [1] **	Erschließungs-zustand *	Zustand und Entwicklung *
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input type="checkbox"/> Wohnnutzung	<input checked="" type="checkbox"/> beitragsfrei	<input checked="" type="checkbox"/> Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input checked="" type="checkbox"/> EFH / ZFH offene Bebauung	<input type="checkbox"/> pflichtig	<input type="checkbox"/> Rohbauland
<input checked="" type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhaus	<input type="checkbox"/> abgegrenzt/ historische Str./ ortsüblich erschlossen	<input type="checkbox"/> Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> WB besonderes Wohngebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	<input checked="" type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> teilweise gezahlt	<input type="checkbox"/> besonders (begünstigte)
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> rechtsverbindlicher B-Plan	<input type="checkbox"/> Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> nicht feststellbar	<input type="checkbox"/> land- oder forstwirtschaftliche Flächen
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> gemischt genutztes Gebäude		<input type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaftliche Flächen
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> Dienstleistung		<input type="checkbox"/> Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbliche Nutzung		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	<input type="checkbox"/> Garagen / Carport		
		<input type="checkbox"/> Produktionsgebäude		
		<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude		

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Note	Miete/Pacht [€/m <sup>2</sup> ] nachhaltig erzielbar	Miete/Pacht [€/m <sup>2</sup> ] tatsächlich	Reparatur-Rückstau [€]	Reparatur-Rückstau [€/m <sup>2</sup> ]
1. Wohnhaus EG / DG	~ 182				-	-
2.						
3.						

### **Allgemeine Gebäudeangaben**

**Denkmalschutz:** nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein  
**Baujahr:** 2018 / 2019 **Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre **Restnutzungsdauer:** 64 Jahre

**Jahresrohertrag:** **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**

**Liegenschaftszins:** **Barwertfaktor:**

**Summe Reparatur-Rückstau** (Bauschäden / Baumängel / Verschleißerscheinungen): - €

**Sachwert** (marktangep.): 402.000 € **Jahresrohertragsfaktor:**

**Ertragswert:** - € **Jahresreinertragsfaktor:**

**Verkehrswert:** 402.000 €

**Wertermittlungsstichtag: 05.02.2025**

\* 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 im Harz  
Straße: Scharzfelder Straße 116  
Kreis: Landkreis Göttingen  
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz  
Gemarkung: Bad Lauterberg  
Grundbuchblatt: 7823

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV Ifd. Nr. 1	10	100/5	GF	700 m <sup>2</sup>

1.4. Eigentümer

siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts

Einfamilien-Wohnhaus mit südseitiger Terrasse; der übrige Grundstücksbereich ist grob befestigte Freifläche sowie Gartenfläche (Rasen),

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Wertermittlungsstichtag: 05.02.2025  
Tag der Ortsbesichtigung: 05.02.2025  
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,  
Unterzeichner als Sachverständiger  
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz  
[Geschäfts-Nr. 5 K 7/24] vom 09.01.2025,  
Grundbuchauszug vom 28.11.2024,  
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 15.01.2025,  
Bauvorlagen und Innenfotos,  
eigene Ortsbesichtigung am 05.02.2025

1.7. Besonderheiten

Das Wohnhaus konnte beim Ortstermin nicht von innen begutachtet werden, da trotz schriftlicher Terminfestsetzung der Nutzer des Wohnhauses den Zugang nicht gewährte. Die Beschreibung zur Ausstattung innerhalb des Wohnhauses erfolgt aufgrund von mündlichen Angaben beim Ortstermin sowie von vorliegenden Fotos der Innenräume.

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 Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch 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**

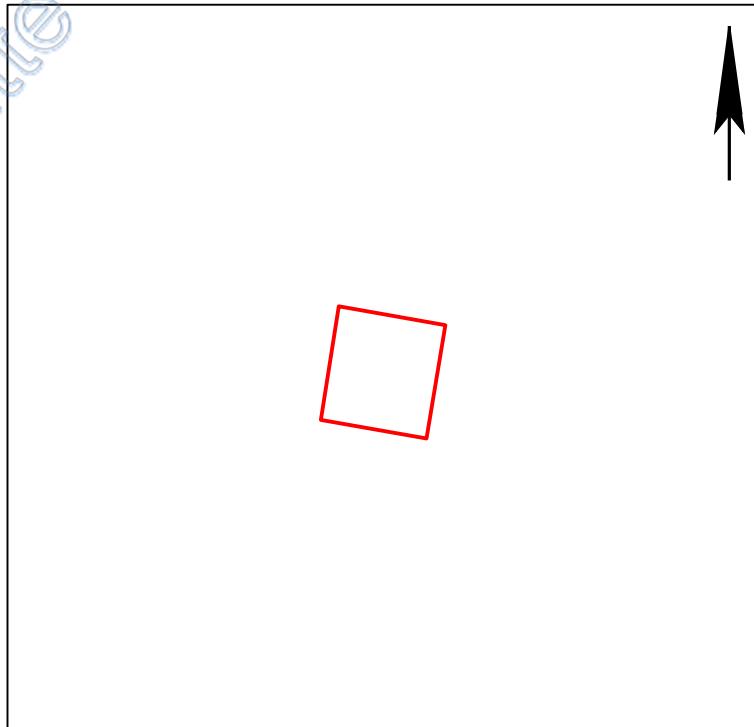
Ort / Einwohnerzahl:

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 (Bushaltestelle ca. 200 m entfernt) ist im Ort vorhanden. Die nächste Bahnstation ist in Barbis - ca. 2,1 km entfernt. 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.

Lagemeerkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Bereich von Bad Lauterberg an der Straße in Richtung B 243 / Barbis; die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 2,5 km. Das Grundstück grenzt südseitig an die öffentliche Straße „Scharzfelder Straße“. In den anderen Richtungen schließen sich überwiegend bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:  
(unmaßstäblich)



Wohnlage:	Das Grundstück hat eine mittlere Wohnlage.	
Art der Bebauung in der Umgebung:	Die Umgebungsbebauung ist durch eine Mischnutzung geprägt: Wohnen und Gewerbe. Offene, ein- bis dreigeschossige Bauweise.	
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.	
topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.	
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa rechteckförmig geschnitten.	
	Straßenfrontlänge (südseitig):	ca. 25,5 m
	mittlere Grundstückstiefe (Süd-Nord-Richtung):	ca. 27,5 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.	
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, normaler Straßenverkehr.	
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind 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. Erdgas und Telefonanschluss sind vorhanden.	
- beitrags- und abgabenrechtliche 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 keine Grenzbebauung.	
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt.	
	Nach Angaben beim Ortstermin ist ein relativ hoher Grundwasserstand vorhanden; sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.	
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit südseitiger Terrasse bebaut	
	Der übrige Grundstücksbereich ist teilweise grob befestigte Freifläche sowie Gartenfläche (Rasen).	
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden (grob befestigte Stellplätze südöstlich des Wohnhauses).	

## 2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

- Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 6,9 % (Stand Januar 2025) auf einem erhöhten Niveau, etwas über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 6,3 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %.
- 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. Landesamt für Statistik Niedersachsen) ist die demographische Entwicklung der Region Osterode am Harz 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 geringen Leerstand an Wohnimmobilien (freistehende EFH / ZFH) geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2011 / 2012 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) erheblich gesunken, wobei in den vergangenen Jahren eine ansteigende Tendenz festzustellen war.
- Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der sehr hohen Baufinanzierungszinsen ist seit ca. Mitte 2022 ein geringer Rückgang bzw. eine Stagnation der Immobilienpreise zu verzeichnen.

## 2.3. Rechtliche Gegebenheiten

- Grundbuch: In Abt. II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:
- 1 Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht bzgl. Gas, Strom und Telekommunikation) in Verbindung mit Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer Blatt 7785 BV Nr. 1, ......., eingetragen am 02.02.2015.
- Die Eintragung lfd. Nr. 1 ist wertbeeinflussend und wird separat bewertet.

2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (5 K 7/24). Eingetragen am 28.11.2024.

Die Eintragung lfd. Nr. 2 wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt und bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.

Die eventuell in Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten:  
Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.01.2025 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 Angaben beim Ortstermin 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 nach Auskunft der Stadt Bad Lauterberg, Bauamt, im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB).

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des B-Planes Nr. 25 „West“ entspricht, wie z.B. Allgemeines Wohngebiet WA, offene, dreigeschossige Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 1,0 sowie weitere.

Im Flächennutzungsplan von Bad Lauterberg ist das Gebiet des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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 als „Baureifes Land“ einzustufen.

### **3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen**

#### **3.1. Einfamilien-Wohnhaus**

Art des Gebäudes:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Drempel (ca. 1,40 m) und ausgebautem Dachgeschoss, südseitig ist eine Terrasse,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus,
Bauweise:	Holzfertigteilbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde 2018 / 2019 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton,
Außenwände:	
Geschosse:	Holzrahmenbauweise mit innerer Wärmedämmung, beidseitig mit Plattenverkleidung, außen Wärmedämmung und Strukturputz, innen Fermacellplatten und Gk-Platten,
Innenwände:	
Geschosse:	Holzrahmenbauweise, beidseitig mit Gk-Plattenverkleidung, dazwischen Wärmedämmung,
Decken:	
Geschosse:	Holzbalkendecke mit Wärme-/Schalldämmung,
Dach:	
Konstruktion:	Pfettendach aus Holzspalten,
Dachform:	steiles Satteldach, südseitig ist ein Zwerchgiebel, Solarthermie auf der südseitigen Dachhälfte,
Dacheindeckung:	Betondachsteindeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Wärmedämmung und mineralischer Strukturputz,
Innenwandflächen:	
Flur:	Gk-Platten, Vliestapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	Gk-Platten, Vliestapete und Anstrich, Wohnzimmer EG: Fliesen im Kamin-/Schornsteinbereich,
Küche:	Gk-Platten, Vliestapete und Anstrich,
Bäder:	Verkleidung mit Resopalplatten bzw.
HAR / HWR:	Gk-Platten und Rollputz,
Deckenflächen:	Gk-Platten, Vliestapete und Anstrich,
Flur:	Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Bäder:	Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
HAR / HWR:	Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Fußböden:	
Flur:	schwimmender Heizestrich und Vinylbelag,
Wohn-/ Schlafräume:	schwimmender Heizestrich und Vinylbelag, Wohnzimmer EG: Fußbodenfliesen im Kaminbereich,
Küche:	schwimmender Heizestrich und Vinylbelag,
Bäder:	schwimmender Heizestrich und Vinylbelag,
HAR / HWR:	schwimmender Heizestrich und Vinylbelag,

Fenster:

Geschosse:

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (Dreifachverglasung) und elektrischen Rollläden,  
Dachflächenfenster im DG,

Türen:

Hauseingangstür:

Kunststofftür mit Lichtausschnitt,

Innentüren:

glatte beschichtete Holztüren,  
eine zweiflüglige Ganzglastür als Schiebetür,

Treppen:

Geschosstreppe:

Holzwangentreppen mit Holztrittstufen, viertel gewendet,  
seitliches Edelstahl-/Holzgeländer,

Dachboden:

Zugang zum Dachboden über ausklappbare Bodentreppen,

Heizung:

Heizungsart:

Warmwasser-Zentralheizung, Heiztherme / Erdgas (Brennwerttechnik), separater Warmwasserspeicher,

Heizflächen:

Fußbodenheizung,

Schornsteine:

gemauerter Schornstein,

Elektroinstallation:

mittlere Installation, ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe sind vorhanden, Wohn-/Schlafzimmer mit TV-Anschluss,  
Videoanlage (2 Stück), Gk-Decken mit LED-Spots,

Sanitärinstallation:

Wasseranschluss mit Abfluss vorhanden,

Einrichtungen:

Badewanne mit Whirlpool, Dusche, Waschtisch, WC-Becken,

Standard:

gehobene sanitäre Ausstattung und Qualität,

Warmwasserbereitung:

zentral über Heizung oder Solarthermie,

besondere Betriebs-einrichtungen:

kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage,

besondere Bauteile:

Kamin:

Kaminofen - im Schornstein integriert, Kosten: ca. 6.000 €,

Terrasse:

Terrasse mit keramischem Plattenbelag, Einfassung aus Granitpalisaden,

**Raumbeschreibung:**

EG: h ~ 2,75 m

- Flur mit Treppe zum DG, Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche, Speisekammer, Schlafzimmer, Bad (Dusche, Waschtisch, WC-Becken),  
Hauswirtschaftsraum (Heiztherme / Erdgas, Hausanschlüsse, Be- und Entlüftungsanlage, WM-Anschluss),

DG: h ~ 2,75 m

- Flur, 3 Schlaf- und Kinderzimmer, Ankleidezimmer,  
- Bad 1 (Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC-Becken),  
- Bad 2 (Dusche, Waschtisch, WC-Becken),

Dach:

- nicht ausgebauter Spitzboden,

**Baulicher Zustand/Wertminderung**

Grundrissgestaltung/  
Nutzungsmöglichkeiten:

Das Wohngebäude hat entsprechend des Baujahres und der Konzeption eine moderne, zweckmäßige Grundrissgestaltung.  
Es wurde als Einfamilienhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt.

Belichtung/Besonnung:	Gute Belichtungsverhältnisse; südseitige Außenwand im EG mit bodentiefen Fensterelementen.
Bauausführung:	Mittlere bis gehobene Bauweise und Ausstattung.
Modernisierungen:	Nach der Errichtung des Gebäudes wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt vor; der Endenergiebedarf wurde mit 53 kWh / m <sup>2</sup> · a ermittelt.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Wohnhaus erfüllt den Standard „Energieeffizienzhaus KfW 55“.
Bauschäden / Baumängel:	Nach äußerer Begutachtung wurden keine Baumängel oder Bauschäden festgestellt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Keine.
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, des Baujahres und des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 64 Jahre geschätzt (ca. 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. ca. 6 Jahre Gebäudealter).
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Das Gebäude wurde in mittlerer bis gehobener Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet. Es befindet sich nach äußerem Anschein in einem normalen, altersgemäßen Bauzustand.  Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden erfüllt.  Unter Berücksichtigung der relativ neuen Bauzustandes sowie der derzeitigen Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zwei-familienhäusern am örtlichen Grundstücksmarkt wird die Markt-fähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insge-samt gut eingeschätzt.

### **3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen**

- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Erdgas, Telefon, Zisterne (Kunststoffbehälter mit 5 m<sup>3</sup> Inhalt), Brunnen aus Betonringen,
- Freiflächen: einfache, grob befestigte Freiflächenbefestigung, Wege und Stellplätze derzeit noch ohne Belag bzw. Pflaster,
- Einfriedungen: ohne,

### **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. 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. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalt 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, Reguvivs 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 Ertragserzielung 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 Eingangstreppen, 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

Einfamilien-Wohnhaus	11,85 m	x	9,45 m	=	111,98 m <sup>2</sup>
+ südseitiger Vorsprung	4,65 m	x	1,20 m	=	5,58 m <sup>2</sup>
gerundet					117,56 m <sup>2</sup>
					118,00 m <sup>2</sup>

Anmerkung: Terrasse und grob befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

$$\frac{118,00 \text{ m}^2}{700,00 \text{ m}^2} = 0,17$$

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	111,98 m <sup>2</sup>	x	2	=	223,96 m <sup>2</sup>
+ südseitiger Vorsprung	5,58 m <sup>2</sup>	x	2	=	11,16 m <sup>2</sup>
					235,12 m <sup>2</sup>
gerundet					235,00 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

235,00 m <sup>2</sup>	/	700,00 m <sup>2</sup>	=	0,34
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im Rahmen der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

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

1. Wohnhaus EG, DG:	2 x 111,98 m <sup>2</sup>	=	223,96 m <sup>2</sup>
2. + südseitiger Vorsprung EG, DG:	2 x 5,58 m <sup>2</sup>	=	11,16 m <sup>2</sup>
BGF gesamt:			235,12 m <sup>2</sup>
<b>BGF gerundet:</b>			<b>235,00 m<sup>2</sup></b>

Einfamilien-Wohnhaus Wohnfläche:

Nr.	WE / NE		
1.	Wohnfläche EG und DG		~ 182 m <sup>2</sup>

Anmerkung: Wohnfläche nach Angabe beim Ortstermin und Plausibilitätskontrolle durch den Sachverständigen.

#### 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 Bad Lauterberg zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 6004301: - 44,00 €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	- Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	- Mischgebiet MI
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	- beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse:	- keine Angabe
Bauweise:	- keine Angabe
Grundstücksfläche:	- 700 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe:	- keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	- 05.02.2025
Entwicklungsstufe:	- Bauland
Art der baulichen Nutzung:	- bebaut mit einem Einfamilienhaus
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	- frei
Anzahl der Vollgeschosse:	- zwei
Bauweise:	- offen
Grundstücksfläche:	- 700 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe:	- ca. 27,5 m (Süd-Nord-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 44,00 €/m<sup>2</sup> 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.

Flurstück 100/5 - Bauland:	700,00 m <sup>2</sup>	x	44,00 € pro m <sup>2</sup>	=	30.800,00 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>					<b>30.800,00 €</b>

#### **4.4. Sachwertermittlung**

##### **4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses**

**Brutto-Grundfläche (BGF):** 235,00 m<sup>2</sup>

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

Alter: (2025 - 2019) ca. 6 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung  
 der Bauweise, des Baujahres und des Bauzustandes: 64 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,914

##### **Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010**

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

<b>Gebäudetyp:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus - freistehend - Typ: 1.21</b> ohne Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss			
Gebäudestandard:	ca. 3,5 (siehe Anlage)			
Kostenkennwert:	1.122,00 €/m <sup>2</sup>			
Korrekturfaktoren:	Drempelerhöhung:	Zuschlag ca. 3 %		1,03
	Zweifamilienhaus:	-		1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %		1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:				
1.122,00 €/m <sup>2</sup>	x 1,03	x 1,00	x 1,00	= 1.155,66 €/m <sup>2</sup>
gerundet:				1.156,00 €/m <sup>2</sup>

##### **Ermittlung des Gebäudesachwertes:**

Basisjahr: 2010 (Index 100)  
 Baupreisindex: 1,847 am Wertermittlungsstichtag 05.02.2025  
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen  
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

<b>Normalherstellungskosten 2010:</b>				
235,00 m <sup>2</sup>	x	1.156,00 €	/ m <sup>2</sup>	= 271.660,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: Kaminofen und Terrasse			=	12.000,00 €
				283.660,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,847	=	523.920,02 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,914	=	478.862,90 €
vorläufiger Gebäudesachwert:				478.862,90 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:</b>				<b>478.900,00 €</b>

#### **4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen**

- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Erdgas, Telefon; Zisterne (Kunststoffbehälter mit 5 m³ Inhalt), Brunnen aus Betonringen,	
- Freiflächen:	einfache, grob befestigte Freiflächenbefestigung, Wege und Stellplätze derzeit noch ohne Belag bzw. Pflaster,	
- Einfriedungen:	ohne,	
<b>Summe sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen</b>		<b>6.500,00 €</b>

Anmerkung: gemäß den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen liegen die Wertansätze für Außenanlage in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich); da beim Bewertungsobjekt die Wege- und Stellplatzbefestigungen überwiegend noch fehlen, erfolgt der Ansatz im unteren Bereich der genannten Spanne in Höhe von ca. 6.500 €,

#### **4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes**

1.	Bodenwert	=	30.800,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	478.900,00 €
3.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	6.500,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			516.200,00 €
<b>vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:</b>			<b>516.000,00 €</b>

#### **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- und Zweifamilien-Wohnhäuser sowie nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 516.000 € und

- der Standardstufe von ca. 3,5

der Sachwertfaktor mit ca. 0,78 eingeschätzt.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabsschlag 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:

Einfamilien-Wohnhaus:

- keine.

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert		516.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x 0,78	= 402.480,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:		402.480,00 €
<b>marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:</b>		<b>402.000,00 €</b>

## 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 Einfamilien-Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungskosten wert bestimmend sind.

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:**

**402.000,00 €**

Euro (i.W.)

- vierhundertzweitausend -

**Erklärung:**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 05.02.2025 von außen besichtigt;  
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 24.02.2025



© Dipl.-Ing. Michael Henrich

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.

**Anlage: Ausstattungsstandard**

**Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gemäß ImmoWertV Anlage 4)**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturstein); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Ton-dachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen-dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlügen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion	5
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Untererteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

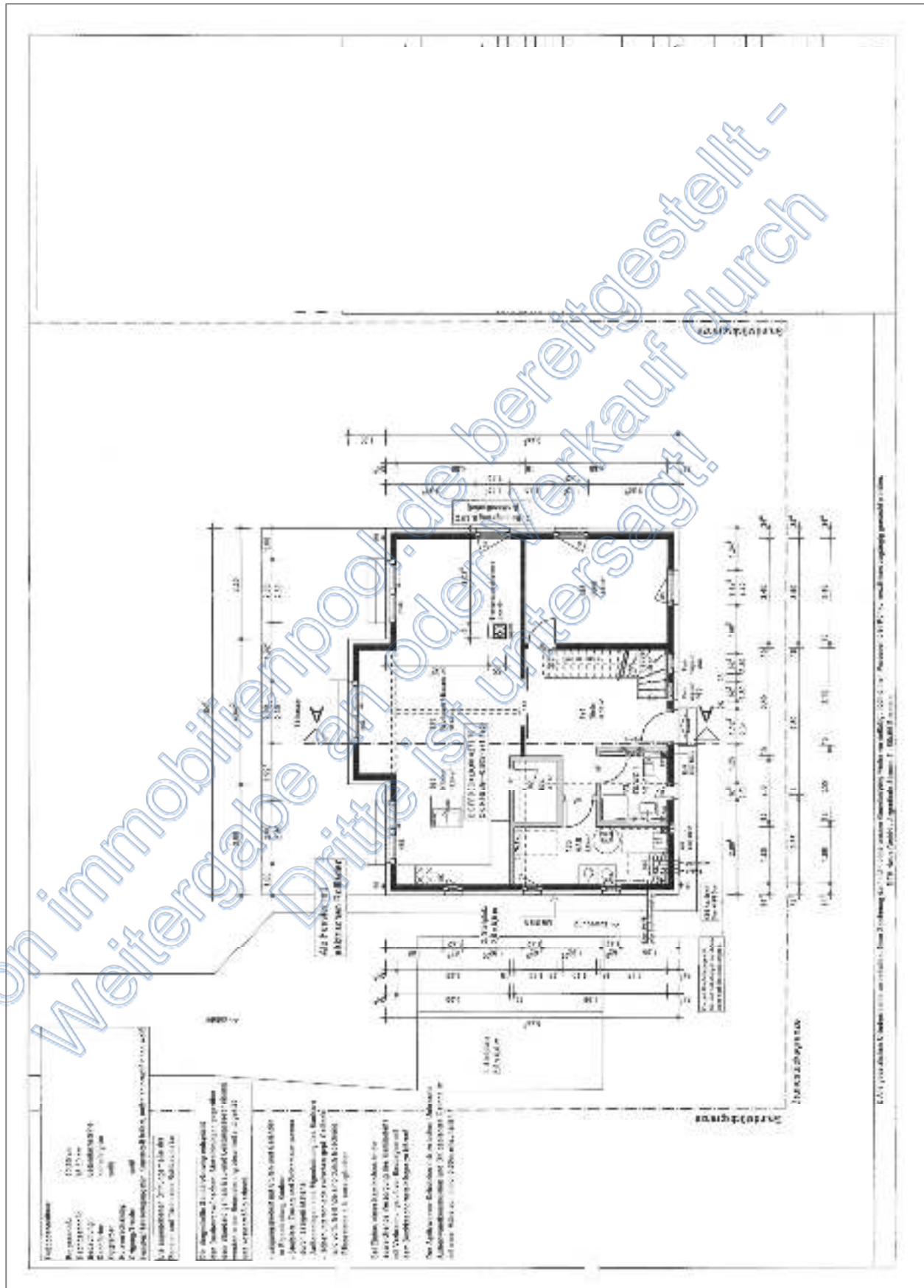
Nach sachverständiger Würdigung werden den in vorgenannter Tabelle angegebenen Standardmerkmale die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die Bau- teile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

	BGF [m <sup>2</sup> ]	BGF-Anteil [%]	Kostenkennwert der Standardstufe [€/m <sup>2</sup> BGF]				
			1	2	3	4	5
Gebäudeteil 1: Typ 1.21	235	100,0	790	875	1.005	1.215	1.515
Gebäudeteil 2:		0,0					
Gebäudeteil 3:		0,0					
<b>gewichteter Kostenkennwert [€/m<sup>2</sup> BGF]</b>			790	875	1.005	1.215	1.515

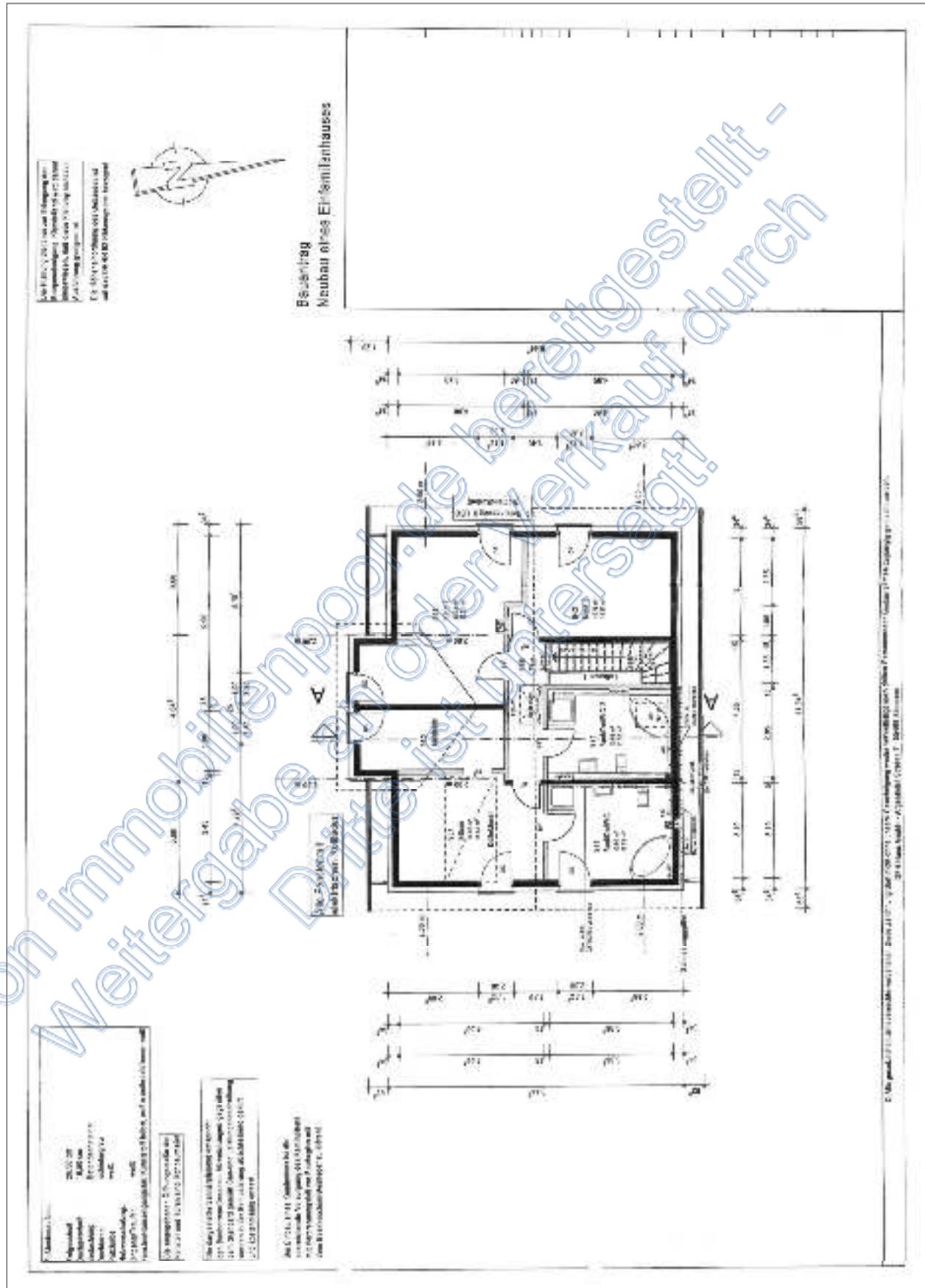
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1		23
Dach			0,7	0,3		15
Fenster und Außentüren				1		11
Innenwände und -türen			0,9	0,1		11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,7	0,3		11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			0,4	0,6		9
Heizung			0,9	0,1		9
Sonstige technische Ausstattung				0,9	0,1	6

Außenwände	1 x 23 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	279
Dach	0,7 x 15 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> + 0,3 x 15 % x 1.215 €/m <sup>2</sup> BGF =	160
Fenster und Außentüren	1 x 11 % x 1.215 €/m <sup>2</sup> BGF =	134
Innenwände und -türen	0,9 x 11 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> + 0,1 x 11 % x 1.215 €/m <sup>2</sup> BGF =	113
Deckenkonstruktion und Treppen	0,7 x 11 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> + 0,3 x 11 % x 1.215 €/m <sup>2</sup> BGF =	117
Fußböden	1 x 5 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	50
Sanitäreinrichtungen	0,4 x 9 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> + 0,6 x 9 % x 1.215 €/m <sup>2</sup> BGF =	102
Heizung	0,9 x 9 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> + 0,1 x 9 % x 1.215 €/m <sup>2</sup> BGF =	92
Sonstige technische Ausstattung	0,9 x 6 % x 1.215 €/m <sup>2</sup> + 0,1 x 6 % x 1.515 €/m <sup>2</sup> BGF =	75
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>		<b>1.122</b>

### Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss

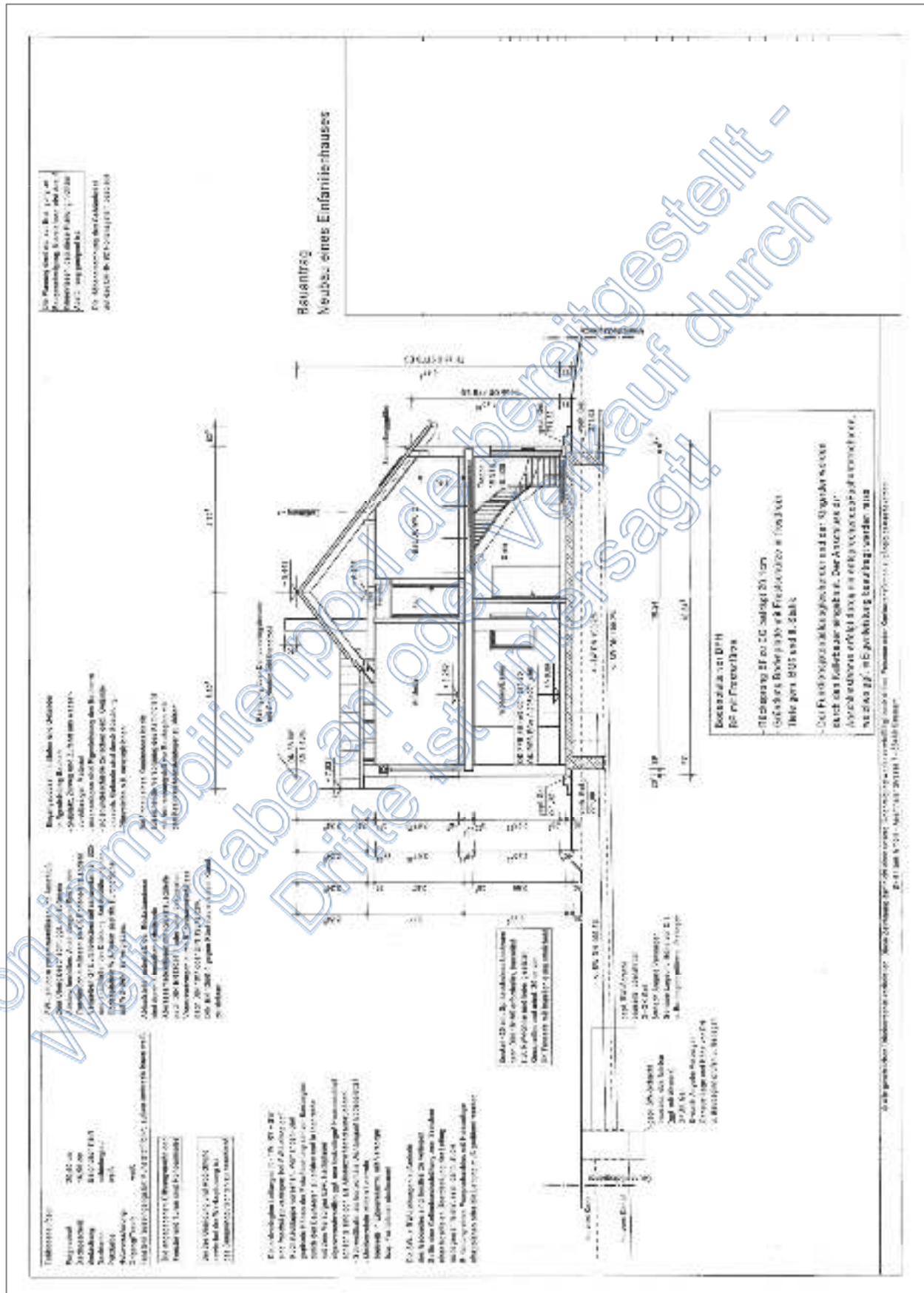


## Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss



Quelle: Stadtverwaltung Bad Lauterberg - unmaßstäbliche Darstellung

## Wohnhaus - Schnitt



Quelle: Stadtverwaltung Bad Lauterberg - unmaßstäbliche Darstellung

**Fotos**



Foto 1 - Wohnhaus - Südostansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Südwestansicht

**Fotos**



Foto 3 - Wohnhaus - Nordwestansicht



Foto 4 - Wohnhaus - Nordostansicht

**Fotos**



Foto 5 - südseitige Terrasse am Wohnhaus



Foto 6 - grob befestigte Freifläche

**Fotos**



Foto 7 - Wohnhaus - Flur EG mit Treppe zum DG

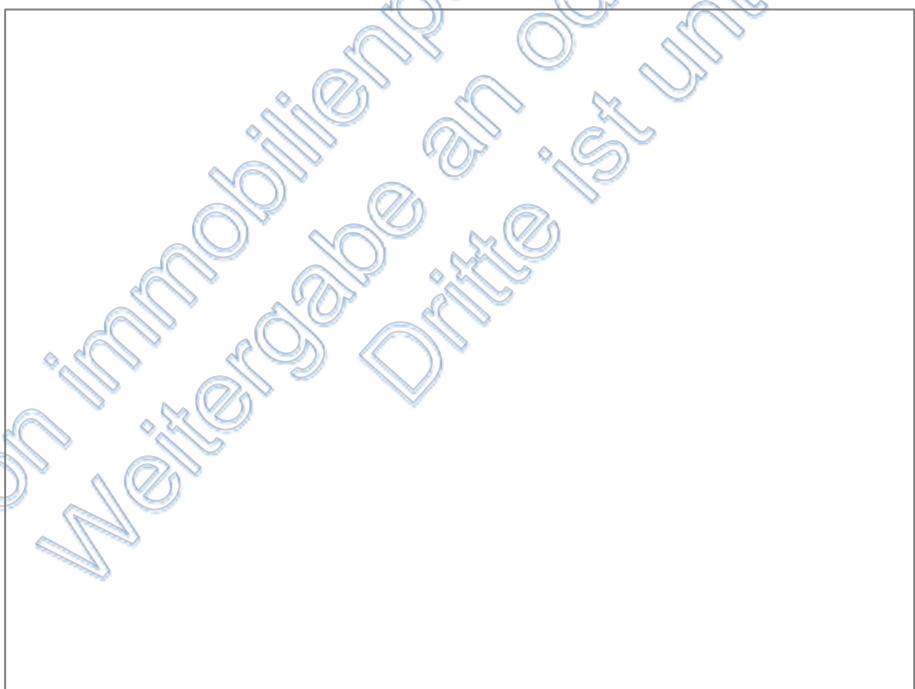


Foto 8 - Wohnhaus - Wohnzimmer EG mit Kamin

Quelle Fotos 7 und 8: Miteigentümer

**Fotos**

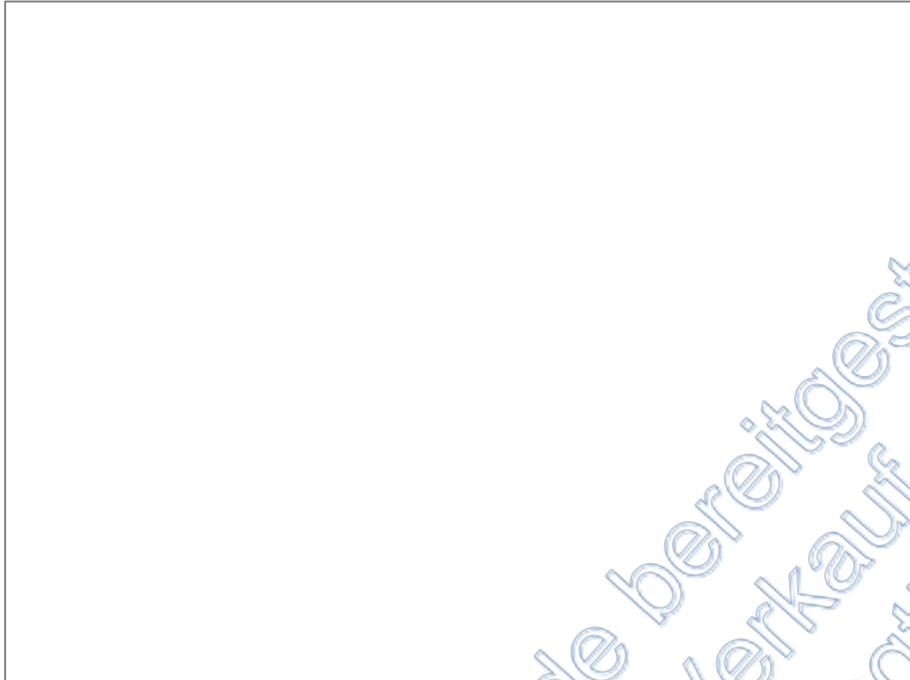


Foto 9 - Wohnhaus - Wohnzimmer EG mit Essbereich und offener Küche

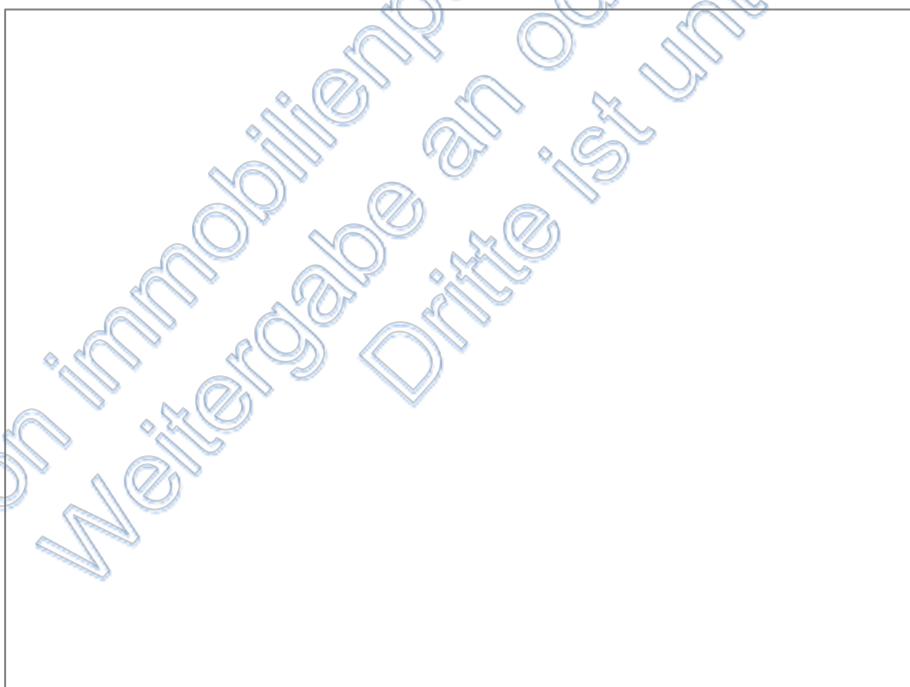


Foto 10 - Wohnhaus - Küche EG

Quelle Fotos 9 und 10: Miteigentümer

**Fotos**

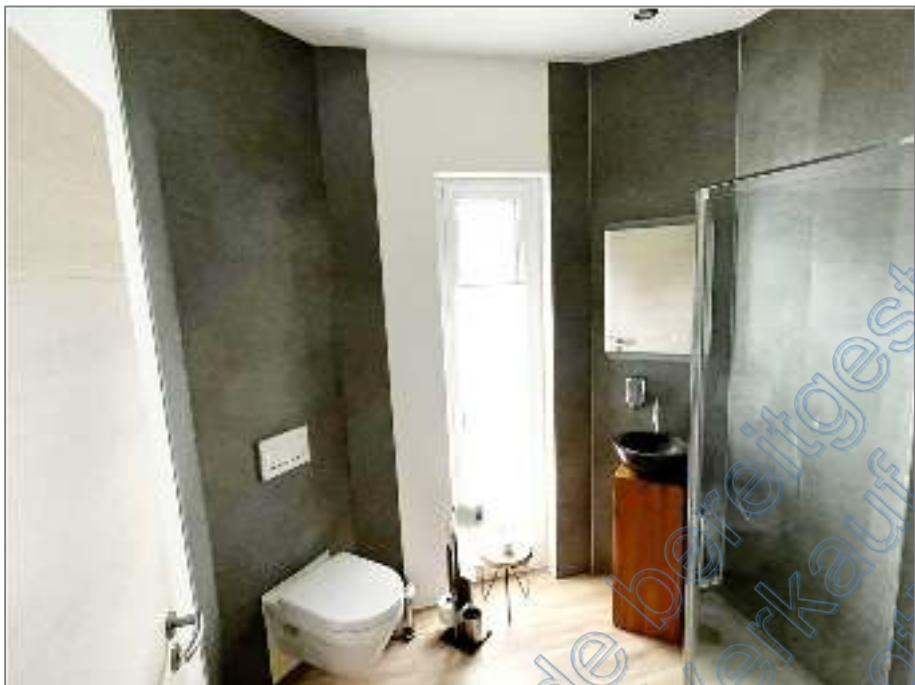


Foto 11 - Wohnhaus - Bad EG



Foto 12 - Wohnhaus - Schlafzimmer DG

Quelle Fotos 11 und 12: Miteigentümer

**Fotos**



Foto 13 - Wohnhaus - Bad 1 DG



Foto 14 - Wohnhaus - Bad 1 DG



Foto 15 - Wohnhaus - Bad 2 DG

Quelle Fotos 13 - 15: Miteigentümer