

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 10/22



Dipl.-Ing.  
**Michael Hentrich**

# GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
i.S. des § 194 BauGB für das  
mit zwei Wohnhäusern, einem  
Nebengebäude und einer Garage  
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](mailto:info@ib-hentrich.de)  
Web: [www.ib-hentrich.de](http://www.ib-hentrich.de)

Straße: Kupferroser Weg 27 / 27a  
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:	4647
Flur:	22
Flurstück:	41/6
Stichtag:	10.12.2024
<b>Verkehrswert:</b>	<b>260.000,00 €</b>

Das Wertgutachten umfasst 27 Seiten und 21 Seiten Anlagen.  
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung  
für meine Unterlagen.

<b>Inhaltsangabe</b>		
	<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>0.0.</b>	<b>Zusammenstellung der Werte</b>	<b>3</b>
<b>1.0.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2.0.</b>	<b>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.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>9</b>
3.1.	Zweifamilien-Wohnhaus	9
3.2.	Einfamilien-Wohnhaus / ehem. Gaststätte	13
3.3.	Nebengebäude	16
3.4.	Garage	16
3.5.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	16
<b>4.0.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>16</b>
<b>4.1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>16</b>
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	16
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	17
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	17
<b>4.2.</b>	<b>Flächenberechnungen</b>	<b>18</b>
<b>4.3.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>20</b>
<b>4.4.</b>	<b>Sachwertermittlung</b>	<b>21</b>
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Zweifamilien-Wohnhauses	21
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	22
4.4.3.	Ermittlung des Sachwertes des Nebengebäudes	23
4.4.4.	Ermittlung des Sachwertes der Garage	24
4.4.5.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	24
4.4.6.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	25
4.4.7.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
<b>5.0.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>27</b>

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

## 0.0. Zusammenstellung der Werte

**PLZ:** 37431 **Ort:** Bad Lauterberg **Straße:** Kupferroser Weg 27 / 27a  
**Objekt:** zwei Wohnhäuser **Auftraggeber:** Amtsgericht Herzberg am Harz **AZ:** 5 K 10/22

**Allgemeine Angaben:** Gemarkung: Bad Lauterberg Flur: 22 Flurstück: 41/6

**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:** 82.700,00 € **Fläche:** 2.123 m<sup>2</sup>

Teilflächen	€/m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 41/6 - Bauland	39,00	2.123	beitragsfrei	Bauland
2.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutz- fläche [m <sup>2</sup> ]	Note	Miete/Pacht [€/m <sup>2</sup> ]		Reparatur-Rückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m <sup>2</sup> ]
1. Zweifamilienhaus	~ 180				~ 6.300	~ 35
2. Einfamilienhaus	~ 115				~ 2.900	~ 25
3. Nebengebäude	~ 100				~ 1.500	~ 15
4. Garage	~ 25				-	-

### Allgemeine Gebäudeangaben (nur Zweifamilienhaus)

**Denkmalschutz:** nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein  
**Baujahr:** vor 1900 **Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre **Restnutzungsdauer:** 20 Jahre  
**Jahresrohertrag:** **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**  
**Liegenschaftszins:** **Barwertfaktor:**  
**Summe Reparatur-Rückstau** (Bauschäden / Baumängel / Verschleißerscheinungen): ~ 6.300 €  
**Sachwert** (marktangep.): 260.000,00 € = **Jahresrohertragsfaktor:**  
**Ertragswert:** - € = **Jahresreinertragsfaktor:**

**Verkehrswert:** 260.000,00 €

**Wertermittlungstichtag:** 10.12.2024

\* 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 im Harz  
Straße: Kupferroser Weg 27 / 27a  
Kreis: Landkreis Göttingen  
Bundesland: Niedersachsen

### 1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz  
Gemarkung: Bad Lauterberg  
Grundbuchblatt: 4647

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 2	22	41/6	GF	2.123 m <sup>2</sup>

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Zweifamilien-Wohnhaus, Einfamilien-Wohnhaus, Neben-  
gebäude, Garage; das Einfamilien-Wohnhaus ist seit ca.  
8 Jahren unbewohnt;  
der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche  
sowie Garten / Grünfläche,

### 1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Wertermittlungstichtag: 10.12.2024  
Tag der Ortsbesichtigung: 10.12.2024  
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,  
Unterzeichner als Sachverständiger  
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz  
[Geschäfts-Nr. 5 K 10/22] vom 25.10.2024,  
Grundbuchauszug vom 12.09.2022,  
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 04.11.2024,  
teilweise Bauvorlagen bei der Stadt Bad Lauterberg,  
eigene Ortsbesichtigung am 10.12.2024

### 1.7. 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**

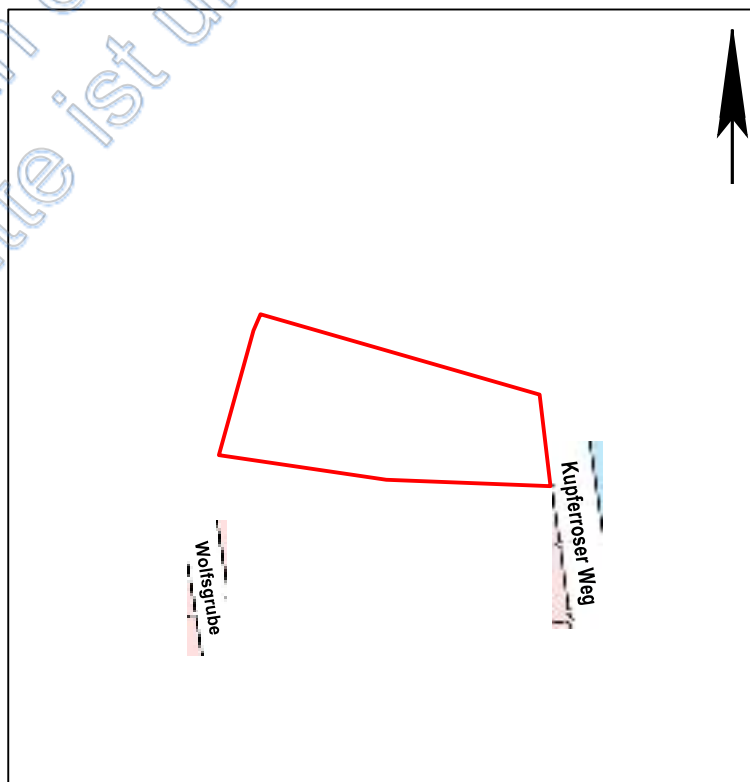
Ort / Einwohnerzahl:

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. 750 m entfernt) ist im Ort vorhanden. Die nächste Bahnstation ist in Barbis - ca. 4,3 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.

Lagemerkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Bad Lauterberg an einer Seitenstraße; die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 1 km. Das Grundstück hat zweiseitig Anbindung an öffentliche Straßen: ostseitig an den „Kupferroser Weg“ und westseitig an die „Wolfgrube“. Nordseitig ist der „Heibeeksgraben“ und daran anschließend die Straße „Am Heibeek“. Südseitig schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:  
(unmaßstäblich)



Wohnlage:

Das Grundstück hat eine ruhige, naturnahe Wohnlage.

Art der Bebauung in der Umgebung:	Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohn- nutzung geprägt; nördlich ist teilweise Gewerbenutzung. Offene, meist ein- und zweigeschossige Bauweise.
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände fällt tlw. in östlicher und südlicher Richtung ab.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa viereckförmig geschnitten.  Straßenfrontlänge (ostseitig): ca. 22 m mittlere Grundstückstiefe (Ost-West-Richtung): ca. 74 m  Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnittes als Baugrundstück geeignet.  Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegen- schaftskarte (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 Verkehrsan- bindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraßen, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Fahrbahnen sind mit Asphalt befestigt. Geh- wege sind im Bereich der Straße „Wolfgrube“ vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit den Zufahrtsstraßen.
- 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 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 Erneue- rung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kom- munalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen und wurde nicht weiter untersucht.
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung.
Baugrund: (soweit augen- scheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Vermutlich hoher Grundwasserstand aufgrund der nahegelegenen Gewässer (nordseitig ist der Heibeekgraben und ostseitig ist die Lutter). Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilien-Wohn- haus, einem Einfamilien-Wohnhaus, einem Nebengebäude und einer Garage bebaut; das Einfamilien-Wohnhaus ist seit ca. 8 Jahren leerstehend.  Der übrige Grundstücksbereich ist teilweise befestigte Frei- fläche sowie Garten / Grünfläche.
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden (Garagen und befestigte Freiflächen).

## **2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage**

Arbeitsmarkt:	<p>Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 6,6 % (Stand Dezember 2024) auf einem erhöhten Niveau, etwas über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 5,9 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.</p> <p>Die Arbeitslosenquote im ehemaligen Landkreis Osterode a.H. liegt etwas über der durchschnittlichen Quote des Landkreises Göttingen.</p> <p>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).</p>
Wirtschaftliche Lage:	<p>Der Landkreis Göttingen weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Niedersachsen.</p> <p>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.</p>
Bevölkerungsentwicklung:	<p>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 %.</p> <p>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 von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.</p>
Immobilienmarkt:	<p>Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem relativ geringen Leerstand an Wohnimmobilien (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.</p> <p>Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der sehr hohen Baufinanzierungszinsen ist seit ca. Mitte 2022 eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.</p>

## **2.3. Rechtliche Gegebenheiten**

Grundbuch:	<p>In Abt. II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:</p> <p>4 Reallast (Geldrente) für ....., eingetragen am 15.11.1999.</p> <p>Die Reallast wird nicht mehr ausgeübt, da die Berechtigten verstorben sind.</p>
------------	---

- 6 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.1:  
Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO:  
..... eingetragen am 23.08.2011.
- 7 Über das Vermögen des Miteigentümers Abt. I Nr. 3.1 ....  
ist am 21.06.2013 das Insolvenzverfahren eröffnet worden.  
..... eingetragen am 25.06.2013.

Die Eintragung Nr. 6 und 7 werden 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 04.11.2024 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 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 „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 als „Baureifes Land“ einzustufen.

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

#### **3.1. Zweifamilien-Wohnhaus**

Art des Gebäudes:	freistehendes, teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss,  westseitig ist ein zweigeschossiger Anbau, der mit dem Hauptgebäude eine wirtschaftliche und funktionelle Einheit bildet,  ostseitig besteht über einen Verbinder Zugangsmöglichkeit zum Einfamilienhaus,
Nutzung:	EG: eine Wohnung, OG und DG: eine Wohnung,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde geschätzt vor 1900 erbaut,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton.
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	Holzfachwerk mit Ausfachung (Lehm),
Innenwände:	
Keller:	-
Geschosse:	Holzfachwerk mit Ausfachung (Lehm), geringfügig leichte Gk-Ständerwände,
Decken:	
Keller:	massive Decke (Stahlträger und gewölbte Kappen),
Geschosse:	Holzbalkendecken,
Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	Wohnhaus: steiles Satteldach, Anbau: flaches Pultdach,
Dacheindeckung:	Wohnhaus: Betondachsteindeckung, Anbau: Schweißbahnabdichtung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Sockel: Verkleidung mit Kunststoffplatten, ansonsten Naturschieferverkleidung bzw. Tonbiberschwanzbehang, teilweise Eternitverschindelung bzw. Klinkermauerwerk,
Innenwandflächen:	
Flure:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, OG: Sockelbereich Holzverkleidung, darüber Putz und teilweise Tapete, DG: Putz,
Wohn-/Schlafträume:	EG, OG: Putz / Gk-Platten und Tapete, DG: Putz / Gk-Platten und Tapete,
Küchen:	EG, OG: Putz / Gk-Platten und Tapete, Fliesenspiegel,
Bäder:	EG, OG, DG: raumhoch Fliesen,
Keller:	teilweise einfacher Putz,
Deckenflächen:	
Flure:	EG, OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, DG: Paneelverkleidung,
Wohn-/Schlafträume:	EG - DG: Gk-Platten / Putz, Raufasertapete und Anstrich bzw. Paneelverkleidung,

Küchen:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, OG: Paneelverkleidung,
Bäder:	EG, OG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich, DG: Paneelverkleidung,
Keller:	einfacher Putz,
Fußböden:	
Flure:	EG, DG: Fußbodenfliesen, OG: Holzfußboden und PVC-Belag bzw. Fußbodenfliesen,
Wohn-/Schlafräume:	EG: Laminat bzw. Holzfußboden und Textilbelag, OG: Fußbodenfliesen bzw. Holzfußboden und Textilbelag bzw. Laminat, DG: Laminat bzw. Holzfußboden und Textilbelag,
Küchen:	EG, OG: Fußbodenfliesen,
Bäder:	EG, OG, DG: Fußbodenfliesen,
Keller:	Betonfußboden,
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden, im DG ein einfaches Dachflächenfenster,
Keller:	zwei Kunststofffenster,
Türen:	
Hauseingangstür:	2 einfache Holztüren mit Lichtausschnitt,
Innentüren:	glatte furnierte Holztüren mit Leistenbesatz,
Treppen:	
Geschosstreppen:	gestemmte Holztreppen, einläufig gerade, seitlicher Handlauf bzw. Geländer,
Dachboden:	Zugang zum Spitzboden über ausklappbare Bodentreppe,
Keller:	einfache Holztreppe aus Holztrittstufen,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, wandhängende Heiztherme / Erdgas (Brennwerttechnik) mit separatem Warmwasserspei- cher, zusätzlich ein Kaminofen im Wohnzimmer EG und OG,
Heizflächen:	Plattenheizkörper, Handtuchheizkörper in den Bädern OG und DG,
Leitungen:	Kupferrohrleitungen,
Schornsteine:	vier gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	überwiegend mittlere Ausstattung,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss/Abfluss ist in allen Geschossen vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken, Urinal,
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Kupferrohrleitungen,
Standard:	mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
besondere Bauteile:	
Hauseingangstreppen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- massive Hauseingangstreppe aus Werksteinstufen, seiti. Stahlgeländer, Überdachung (nordseitig am Verbinder),</li><li>- massive Hauseingangstreppe aus Natursteinstufen (südseitig am Verbinder),</li><li>- massive Hauseingangstreppe aus Werksteinstufen, seitliches Stahlgeländer, Überdachung (nordseitig am Wohnhaus),</li><li>- Überdachung aus einer Holzkonstruktion mit Schweiß- bahnabdichtung (nordseitig am Wohnhaus),</li></ul>
Dachaufbauten:	- satteldachförmiger Dachaufbau auf der östlichen Dachseite,

### Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 1,70 - 1,90 m	- Kellerraum,
EG:	h ~ 2,50 - 2,70 m	- Hauseingang über den angebauten Verbinder, - kleiner Flur mit Treppe zum OG, - eine <u>nicht</u> abgeschlossene Wohnung mit: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken), Abstellraum, Mehrzweck-/ Wirtschaftsraum (außerhalb der Wohnung),
OG:	h ~ 2,60 - 2,70 m	- eine abgeschlossene Wohnung (OG und DG) mit: Flur mit Treppe zum DG, Zwischenflur, Wohnzimmer, Ess- zimmer, Arbeitszimmer, Küche, Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken),
	h ~ 1,90 m	Gäste-/ Bügelzimmer,
DG:	h ~ 2,35 m	- Flur, Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, Arbeitszimmer, Mehrzweckraum, Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken, Urinal),
Dach:	h ~ 1,80 m	- nicht ausbaufähiger Spitzboden,

### Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/  
Nutzungsmöglichkeiten: Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine einfache  
relativ einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus  
konzipiert und wird dementsprechend genutzt.

Das Gebäude ist tlw. wirtschaftlich überaltert und entspricht  
hinsichtlich folgender Punkte nicht zeitgemäßen, modernen  
Ansprüchen bzw. Anforderungen:

- Wohnung im EG nicht in sich abgeschlossen,
- Wohnung im EG mit verschachteltem Grundriss,
- eine Tür mit geringer Durchgangshöhe im DG,
- teilweise Höhenversätze in den OG - Fußböden,

Bauausführung: Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit  
zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den ver-  
gangenen Jahren teilweise modernisiert.

Belichtung/Besonnung: Überwiegend normal.

Modernisierungen: Nach 1990 wurden folgende wesentliche Modernisierungen  
durchgeführt:  
- ca. 1990er Jahre: Wohnung EG renoviert bzw. modernisiert,  
- ca. 1999: Wohnung OG renoviert bzw. modernisiert,  
- ca. 2004: Ausbau / Renovierung des Dachgeschosses,  
- ca. 2004: Heiztherme für OG und DG,  
- ca. 2018: Heiztherme EG,

Barrierefreiheit: Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Energieausweis: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Energieeffizienz /  
energetische Beschaffenheit: Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigen-  
schaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik  
bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen  
(GebäudeEnergieGesetz).

Insbesondere im Bereich der Außenwände ist nur eine geringe  
Wärmedämmqualität vorhanden.

Bauschäden/Baumängel:	<p>Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Keller: Wände und Fußboden mit baujahrstypische Durchfeuchtungen,</li><li>- Flur OG: Malerarbeiten an den Wänden nicht fertig gestellt,</li><li>- Esszimmer OG: Wasserschaden im Bereich der Außenwand; wird nach Angaben beim Ortstermin durch die Versicherung reguliert,</li><li>- Küche OG: Fugen der Fußbodenfliesen teilweise offen, eine Fußbodenfliese gerissen,</li><li>- Flur DG: Fußbodenfliesen nicht fertig verlegt, Malerarbeiten nicht fertig gestellt, Dachflächenfenster veraltet,</li></ul>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"><li>- es besteht ein geringer Instandhaltungsrückstau,</li><li>- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),</li><li>- teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,</li></ul>
Restnutzungsdauer:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen sowie des Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 20 Jahre geschätzt.</p>
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	<p>Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. Es befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen, altersgemäßen Bauzustand; geringfügig sind Schäden / Mängel sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden.</p> <p>Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden nicht in vollem Umfang erfüllt.</p> <p>Unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- der teilweise mäßigen objektspezifischen Merkmale (drei Wohnungen auf dem Grundstück, überdurchschnittliche Grundstücksfläche, etc.)</li></ul> <p>wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt eingeschränkt eingeschätzt.</p>

### 3.2. Einfamilien-Wohnhaus / ehem. Gaststätte

Art des Gebäudes:	unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,  über den westseitigen Verbinder besteht Zugangsmöglichkeit zum Zweifamilienhaus,  nordseitig ist eine eingebaute, überdachte Kellerfreitreppe, südseitig ist eine überdachte und tlw. eingebaute Terrasse,
Nutzung:	eine Wohnung im EG, seit ca. 8 Jahren unbewohnt,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde ca. 1968 als Gaststätte erbaut und 1999 zum Wohnhaus umgebaut / umgenutzt,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk, tlw. leichte Gk-Ständerwände im EG,
Decken:	
Keller:	massive Decke,
Geschosse:	Holzbalkendecke,
Dach:	
Konstruktion:	Pfettendach aus Holzsparren mit dreifach stehendem Stuhl,
Dachform:	Wohnhaus: steiles Satteldach, Verbinder: Flachdach,
Dacheindeckung:	Wohnhaus: Harzer Dach (Vollschalung, Dachpappe), Betondacheindeckung, Verbinder: Schweißbahnabdichtung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Verkleidung mit Klinkerriemchen bzw. Kunststoffpaneelen,
Innenwandflächen:	
Flur:	tlw. Holzverkleidung bzw. Putz / Gk-Platten und Strukturputz,
Wohn-/Schlafräume:	Sockelbereich Holzverkleidung, darüber Strukturputz bzw. Putz und Tapete,
Küche:	Putz, Fliesenspiegel,
Bad:	ca. 2 m hoch Fliesen,
Keller:	Putz und Anstrich, teilweise Fliesen,
Deckenflächen:	
Flur:	Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/Schlafräume:	Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Bad:	Gk-Platten und Tapete,
Keller:	Betondecke und Anstrich,
Fußböden:	
Flur:	Fußbodenfliesen,
Wohn-/Schlafräume:	Laminat bzw. Estrich und Textilbelag,
Küche:	Fußbodenfliesen,
Bad:	Fußbodenfliesen,
Keller:	Fußbodenfliesen,

Fenster:	Holzfenster mit Thermopenverglasung, ohne Rollläden,
Keller:	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein einfach verglastes Holzfenster,
Türen:	
Hauseingangstür:	EG: Holztür mit Lichtausschnitt, Ausgangstür zur Terrasse: Kunststofftür mit Rollläden, Keller: Holztür,
Innentüren:	überwiegend glatte furnierte Holztüren mit Leistenbesatz, teilweise mit Lichtausschnitt, eine ältere einfache Holztür,
Keller:	glatte beschichtete Holztüren bzw. Stahlblechtüren,
Treppen:	
Dachboden:	Zugang über ausklappbare Bodentreppe,
Keller:	Zugang über Kellerfreitreppe,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Erdgas mit separatem Warmwasserbereiter,
Heizflächen:	Radiatoren / Plattenheizkörper, Handtuchheizkörper im Bad,
Leitungen:	Kupfer-/Stahlrohrleitungen,
Schornsteine:	ein gemauerter, zweizügiger Schornstein,
Elektroinstallation:	überwiegend mittlere Ausstattung,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss/Abfluss ist im KG und EG vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken, Urinal,
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Kupferrohrleitungen,
Standard:	mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
Kücheneinrichtung:	ohne Bewertung,
besondere Bauteile:	
Kellerfreitreppe:	Kellerfreitreppe, gemauerte Wangen, massiv aus Betonstufen, zweiseitig eingehaust aus Glasbausteinfenstern, Überdachung aus einer Stahlkonstruktion und Doppelstegplatten,
Eingangstreppe:	Freitreppe aus Waschbetonstufen und beidseitigem Metall- geländer, Eingangsüberdachung und seitlicher Windschutz,
Terrasse:	Terrasse: Einhausung aus Klinkerpfeilern und Klinkerbrüstung, flaches Pultdach, Vollschalung und Schweißbahnabdichtung, Fußboden aus Betonplatten, einseitiger Windschutz aus Glas- bausteinfenstern,
Freitreppen:	zwei Freitreppen aus Natursteinstufen,

#### **Raumbeschreibung:**

KG:	h ~ 2,10 m	- Flur (Waschbecken, WM-Anschluss), Partyraum mit Tresen, ehem. Kühlzelle, 2 Toiletten (Dusche, WC-Becken, Urinal), Heizraum, 2 Abstellräume,
EG:	h ~ 2,40 - 2,90 m	- eine Wohnung mit: Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche (WM-Anschluss), Abstellraum, Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken),
Dach:	h ~ 3,00 m	- nicht ausgebauter Dachboden,

### Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude wurde ursprünglich als Gaststätte errichtet und 1999 zum Wohnhaus umgenutzt bzw. teilweise umgebaut. Es hat eine normale, zweckmäßige Grundrissgestaltung. Es ist seit ca. 8 Jahren unbewohnt und wird nur die Lager-/Abstellzwecken genutzt.
Bauausführung:	Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und 1999 im Rahmen der Umnutzung im EG modernisiert.
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Modernisierungen:	1999 wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Umnutzung von einer Gaststätte zu einer Wohnung im EG (Bad modernisiert, Innenausbau, Kunststoffausgangstür, teilweise Modernisierungen im Keller, Warmwasserbereiter,</li><li>- Terrasse neu errichtet,</li></ul>
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt 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 und der Thermopopenfenster ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Keller: Wände und Fußboden teilweise mit Feuchteschäden,</li><li>- Kellerfreitreppe: Stahlkanten der Stufen teilweise schadhaft, Wangen mit Feuchte-/ Putzschäden,</li><li>- Küche EG: Malerarbeiten an den Wänden nicht fertig gestellt,</li><li>- Dachdeckung: Flachdach des Verbinders undicht,</li><li>- Freitreppen: eine Freitreppe teilweise schadhaft,</li></ul>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"><li>- es besteht ein geringer Instandhaltungsrückstau,</li><li>- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),</li><li>- Kellerräume aufgrund des umfangreichen Flächenangebotes mit einem teilweise eingeschränkten wirtschaftlichen Verwendungsbedarf,</li></ul>
Restnutzungsdauer:	Unter Berücksichtigung des Baujahres, der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen sowie des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 25 Jahre geschätzt.
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und 1999 umgenutzt und teilweise modernisiert. Es befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen, altersgemäßen Bauzustand; geringfügig sind Schäden / Mängel sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden.  Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden überwiegend erfüllt.

### **3.3. Nebengebäude**

Nicht unterkellertes, eingeschossige Gebäude mit steilem Satteldach bzw. angeschlepptem Pultdach aus Holzsparren und Betondachstein- bzw. Trapezblechdeckung, vorgehängte Dachrinnen.

Alter: das Gebäude wurde geschätzt um 1900 erbaut.

Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk / Beton, Wände massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausmauerung, Holzbalkendecke, außen Putz und Anstrich, innen einfacher Putz bzw. nur Anstrich, Decke Putz und Anstrich, Betonfußboden, ohne Fenster, zwei zwei-flügelige Stahlblechtore, Elektroanschluss ist vorhanden.

Nutzung: Garage, Lager-/Abstellraum,

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand, teilweise sind Schäden / Mängel vorhanden (z.B. Wände geringfügig mit Feuchte-/ Putzschäden, Stahlblechtore teilweise mit Korrosion).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf ca. 15 Jahre geschätzt.

### **3.4. Garage**

Nicht unterkellertes, eingeschossige Gebäude mit steilem Satteldach aus Holzsparren, Betondachsteindeckung, vorgehängte verzinkte Dachrinnen.

Alter: das Gebäude wurde ca. 1968 erbaut.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, Holzbalkendecke, außen im Sockelbereich Kunststoffplatten, darüber Putz und Anstrich, innen Putz und Anstrich, Decke Gk-Platten und Anstrich, Betonfußboden, Glasbausteinfenster, eine einfache Stahlblechtür bzw. ein Stahlblechschwingtor, Elektroanschluss ist vorhanden.

Nutzung: Garage,

Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und befindet sich in einem normal erhaltenen Bauzustand.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf ca. 20 Jahre geschätzt.

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

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

Freiflächen: Wege- und Freiflächenbefestigung aus Beton- bzw. Waschbetonplatten sowie teilweise aus Betonpflaster,

Einfriedungen: Holzbretterzaun, teilweise Einfriedungen und Stützmauern aus Betonzierelementen,

## **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, Reguvis 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 Eingangstreppe, 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 von selbst genutzten Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. 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

Zweifamilien-Wohnhaus	11,30 m	x	8,80 m	=	99,44 m <sup>2</sup>
+ westseitiger Anbau EG, OG	7,00 m	x	4,20 m	=	29,40 m <sup>2</sup>
+ westseitiger Anbau EG, OG	4,20 m	x	2,20 m	=	9,24 m <sup>2</sup>
Einfamilien-Wohnhaus	14,65 m	x	10,50 m	=	153,83 m <sup>2</sup>
+ Verbinder	4,40 m	x	3,00 m	=	13,20 m <sup>2</sup>
Nebengebäude	11,10 m	x	10,30 m	=	114,33 m <sup>2</sup>
Garage	7,30 m	x	4,30 m	=	31,39 m <sup>2</sup>
					450,83 m <sup>2</sup>
gerundet					451,00 m <sup>2</sup>

Anmerkung: Freitreppen, Terrasse und befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ / GFZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

451,00 m <sup>2</sup>	/	2.123,00 m <sup>2</sup>	=	0,21
-----------------------	---	-------------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Zweifamilien-Wohnhaus	99,44 m <sup>2</sup>	x	3	=	298,32 m <sup>2</sup>
+ westseitiger Anbau EG, OG	29,40 m <sup>2</sup>	x	2	=	58,80 m <sup>2</sup>
+ westseitiger Anbau EG, OG	9,24 m <sup>2</sup>	x	2	=	18,48 m <sup>2</sup>
Einfamilien-Wohnhaus	153,83 m <sup>2</sup>	x	1	=	153,83 m <sup>2</sup>
+ Verbinder	13,20 m <sup>2</sup>	x	1	=	13,20 m <sup>2</sup>
Nebengebäude	114,33 m <sup>2</sup>	x	1	=	114,33 m <sup>2</sup>
Garage	31,39 m <sup>2</sup>	x	1	=	31,39 m <sup>2</sup>
					688,35 m <sup>2</sup>
gerundet					688,00 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

688,00 m <sup>2</sup>	/	2.123,00 m <sup>2</sup>	=	0,32
-----------------------	---	-------------------------	---	------

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

1.	Wohnhaus KG: ohne Bewertung, da wirtschaftlich nicht nutzbar	=	0,00 m <sup>2</sup>
2.	Wohnhaus EG, OG, DG: 3 x 99,44 m <sup>2</sup>	=	298,32 m <sup>2</sup>
3.	+ westseitiger Anbau EG, DG: 2 x 29,40 m <sup>2</sup>	=	58,80 m <sup>2</sup>
4.	+ westseitiger Anbau EG, DG: 2 x 9,24 m <sup>2</sup>	=	18,48 m <sup>2</sup>
BGF gesamt:			375,60 m <sup>2</sup>
<b>BGF gerundet:</b>			<b>376,00 m<sup>2</sup></b>

Zweifamilien-Wohnhaus **Wohnfläche:** (überschlägich mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt)

Nr.	WE / NE	
1.	Wohnung EG	~ 100 m <sup>2</sup>
2.	Wohnung OG / DG	~ 180 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>		<b>~ 280 m<sup>2</sup></b>

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

1.	Wohnhaus KG, EG, DG: 3 x 153,83 m <sup>2</sup>	=	461,49 m <sup>2</sup>
<b>BGF gerundet:</b>			<b>461,00 m<sup>2</sup></b>

Einfamilien-Wohnhaus **Wohnfläche:** (überschlägich mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt)

Nr.	WE / NE	
1.	Wohnung EG	~ 115 m <sup>2</sup>

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

1.	Nebengebäude EG: 1 x 114,33 m <sup>2</sup>	=	114,33 m <sup>2</sup>
<b>BGF gerundet:</b>			<b>114,00 m<sup>2</sup></b>

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

1.	Garage EG: 1 x 31,39 m <sup>2</sup>	=	31,39 m <sup>2</sup>
<b>BGF gerundet:</b>			<b>31,00 m<sup>2</sup></b>

#### 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 6000310: - 39,00 €/m²

##### Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Allgemeines Wohngebiet WA
ergänzende Nutzungsangabe:	-	Ein- und Zweifamilienhäuser
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	keine Angabe
Bauweise:	-	keine Angabe
Grundstücksfläche:	-	keine Angabe
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	10.12.2024
Entwicklungsstufe:	-	Bauland
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem zwei Wohnhäusern, einem Nebengebäude und einer Garage
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	drei / ein
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	2.123 m²
Grundstückstiefe:	-	ca. 74 m (Ost-West-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 39,00 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Das Bewertungsgrundstück ist zwar größer als das Durchschnittsgrundstück in der Richtwertzone mit ca. 600 - 1.000 m<sup>2</sup>, dafür ist es im östlichen und mittleren, bebauten Grundstücksbereich baulich relativ hoch ausgenutzt. Zudem besteht die Möglichkeit in westlichen Grundstücksbereich - entlang der Straße „Wolfsgrube“ ein weiteres Hauptgebäude (Wohnhaus) zu errichten.

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 41/6 - Bauland:	2.123,00 m <sup>2</sup> x 39,00 € pro m <sup>2</sup> =	82.797,00 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>		<b>82.800,00 €</b>

#### 4.4. **Sachwertermittlung**

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

**Brutto-Grundfläche (BGF):** 376,00 m<sup>2</sup>

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

Alter: unbekannt, geschätzt über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung  
 der Bauweise, der Modernisierungen und des Bauzustandes: 20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,286

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Zweifamilien-Wohnhaus ohne Keller, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss			
Gebäudestandard:	ca. 2,0 (siehe Anlage)			
Kostenkennwert:	808,00 €/m²			
Korrekturfaktoren:	Drempel:	nicht vorhanden		0,96
	Zweifamilienhaus:	Zuschlag 5 %		1,05
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %		1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:				
808,00 €/m²	x 0,96	x 1,05	x 1,00	= 814,46 €/m²
gerundet:				814,00 €/m²

#### Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)  
 Baupreisindex: 1,840 am Wertermittlungstichtag 10.12.2024  
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen  
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
376,00 m <sup>2</sup>	x	814,00 €	/ m <sup>2</sup>	= 306.064,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: pauschaler Ansatz				= 5.000,00 €
				311.064,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,840	=	572.357,76 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,286	=	163.694,32 €
vorläufiger Gebäudesachwert:				163.694,32 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert Zweifamilien-Wohnhaus:</b>				<b>163.700,00 €</b>

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

**Brutto-Grundfläche (BGF):** 461,00 m<sup>2</sup>

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

Alter: (2024 - 1968) 56 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung  
 des Baujahres, der Bauweise, der Modernisierungen und  
 des Bauzustandes: 25 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,357

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

<b>Gebäudetyp:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus</b>			
	Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
Gebäudestandard:	ca. 2,0 (siehe Anlage)			
Kostenkennwert:	808,00 €/m <sup>2</sup>			
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-		1,00
	Zweifamilienhaus:	-		1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %		1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:				
808,00 €/m <sup>2</sup>	x 1,00	x 1,00	x 1,00	= 808,00 €/m <sup>2</sup>
gerundet:				808,00 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)  
 Baupreisindex: 1,840 am Wertermittlungstichtag 10.12.2024  
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen  
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
461,00 m²	x	608,00 € / m²	= 280.288,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: pauschaler Ansatz			= 7.500,00 €
			287.788,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,840	= 529.529,92 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,357	= 189.042,18 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			189.042,18 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert Einfamilien-Wohnhaus:</b>			<b>189.000,00 €</b>

**4.4.3. Ermittlung des Sachwertes des Nebengebäudes**

Brutto-Grundfläche (BGF): 114,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:  
 (in Anlehnung an die ImmoWertV - Anlage 1) 60 Jahre

Alter: unbekannt, geschätzt über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung  
 des Baujahres und des Bauzustandes: 15 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,250

Einschätzung der Normalherstellungskosten NHK 2010

einschl. Baunebenkosten: 300,00 €/m²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)  
 Baupreisindex: 1,840 am Wertermittlungstichtag 10.12.2024  
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen  
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
114,00 m²	x	300,00 € / m²	= 34.200,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine			= 0,00 €
			34.200,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,840	= 62.928,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,250	= 15.732,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			15.732,00 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert Nebengebäude gerundet:</b>			<b>15.700,00 €</b>

#### 4.4.4. Ermittlung des Sachwertes der Garage

Brutto-Grundfläche (BGF): 31,00 m<sup>2</sup>

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:  
 (in Anlehnung an die ImmoWertV - Anlage 1) 60 Jahre

Alter: (2024 - 1968) ca. 56 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung  
 des Baujahres und des Bauzustandes: 20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,333

Einschätzung der Normalherstellungskosten NHK 2010

einschl. Baunebenkosten: 350,00 €/m<sup>2</sup>

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)  
 Baupreisindex: 1,840 am Wertermittlungstichtag 10.12.2024  
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen  
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
31,00 m <sup>2</sup>	x	350,00 € / m <sup>2</sup>	= 10.850,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: keine			= 0,00 €
			10.850,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,840	= 19.964,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,333	= 6.648,01 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			6.648,01 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert Garage gerundet:</b>			<b>6.600,00 €</b>

#### 4.4.5. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Erdgas, Telefon,	
- Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Beton- bzw. Waschbetonplatten sowie teilweise aus Betonpflaster,	
- Einfriedungen:	Holzbretterzaun, teilweise Einfriedungen und Stützmauern aus Betonzierelementen,	
<b>Summe sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen</b>		<b>5.000,00 €</b>

#### 4.4.6. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	82.700,00 €
2.	Zweifamilien-Wohnhaus	=	163.700,00 €
3.	Einfamilien-Wohnhaus	=	189.000,00 €
4.	Nebengebäude	=	15.700,00 €
5.	Garage	=	6.600,00 €
6.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	5.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			462.700,00 €
<b>vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:</b>			<b>463.000,00 €</b>

#### 4.4.7. 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. 463.000 € und
- der Standardstufen von ca. 2

der Sachwertfaktor mit ca. 0,60 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:

Zweifamilien-Wohnhaus (ZFH) und Einfamilien-Wohnhaus (EFH):

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:  
 in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:  
 Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:
- Zweifamilien-Wohnhaus - Ansatz: ca. 35 €/m² Wohnfläche
- Einfamilien-Wohnhaus - Ansatz: ca. 25 €/m² Wohnfläche
- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:
  - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,
  - Zweifamilien-Wohnhaus: teilweise wirtschaftliche Überalterung - Ansatz: ca. 2 %
  - Einfamilien-Wohnhaus: Kellerräume aufgrund des umfangreichen Flächenangebotes mit einem tlw. eingeschränkten wirtschaftlichen Verwendungsbedarf - Ansatz: ca. 2 %

Nebengebäude:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:  
 in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:  
 Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:
- Ansatz: ca. 15 €/m² Nutzfläche

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				463.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,60	=	277.800,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Zweifamilienhaus				
~ 180 m² Wohnfläche	x	35,00 € / m²	=	- 6.300,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Einfamilienhaus				
~ 115 m² Wohnfläche	x	25,00 € / m²	=	- 2.875,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Sachwert ZFH: 163.700,00 €	x	2 %	=	- 3.274,00 €
Sachwert EFH: 189.000,00 €	x	2 %	=	- 3.780,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Nebengebäude				
~ 100 m² Nutzfläche	x	15,00 € / m²	=	- 1.500,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				260.071,00 €
<b>marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:</b>				<b>260.000,00 €</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 Zweifamilien-/ 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:**

**260.000,00 €**

Euro (i.W.)

- **zweihundertsechzigtausend** -

### **Erklärung:**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 10.12.2024 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 06.01.2025

  
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.

**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 sachverständig 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					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
<b>Außenwände</b>	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. Naturschiefer), 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
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, 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 Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
<b>Fenster und Außentüren</b>	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
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen 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>Decken- konstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, 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, Deckenverfädelungen (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 gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
<b>Sanitär- einrichtungen</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, Nachstromspeicher, 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 Unterverteilung und Kippicherungen	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 Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.


### Ausstattungsstandard des Zweifamilien-Wohnhauses

	BGF [m²]	BGF-Anteil [%]	Kostenkennwert der Standardstufe [€/m² BGF]				
			1	2	3	4	5
Gebäudeteil 1:  Typ 1.31	298,32	79,4	720	800	920	1.105	1.385
Gebäudeteil 2:  Typ 2.33	77,28	20,6	735	820	940	1.135	1.415
Gebäudeteil 3:		0,0					
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]			723	804	924	1.111	1.391

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

Außenwände	$1 \times 23 \% \times 723 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	166
Dach	$1 \times 15 \% \times 804 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	121
Fenster und Außentüren	$1 \times 11 \% \times 804 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	88
Innenwände und -türen	$0,3 \times 11 \% \times 723 \text{ €/m}^2 + 0,7 \times 11 \% \times 804 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	86
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,3 \times 11 \% \times 723 \text{ €/m}^2 + 0,7 \times 11 \% \times 804 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	86
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 804 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 5 \% \times 924 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	43
Sanitäreinrichtungen	$0,3 \times 9 \% \times 804 \text{ €/m}^2 + 0,7 \times 9 \% \times 924 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	80
Heizung	$1 \times 9 \% \times 924 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	83
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 924 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	55
Kostenkennwert (Summe)		808

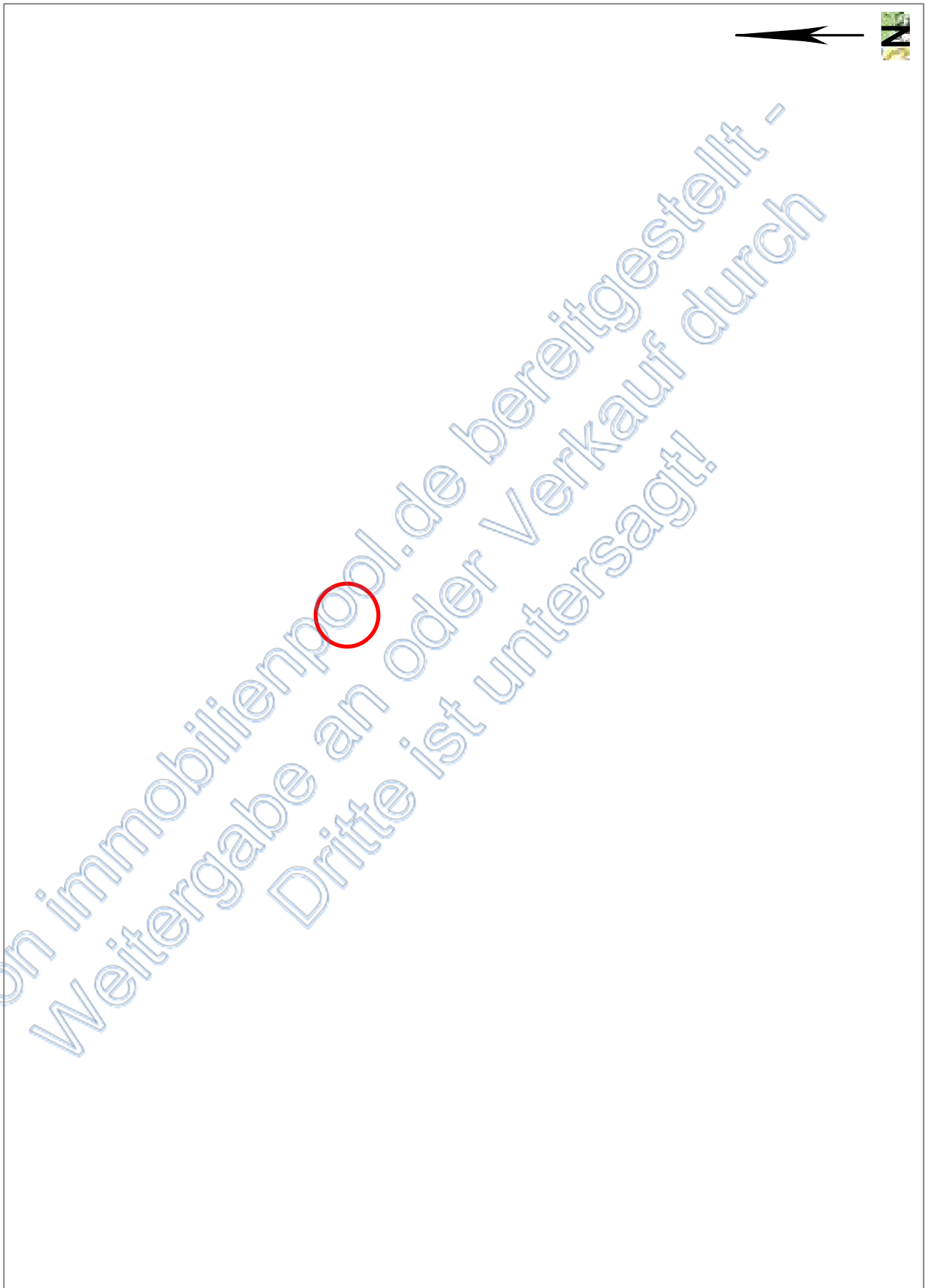
### Ausstattungsstandard des Einfamilien-Wohnhauses

	BGF [m²]	BGF-Anteil [%]	Kostenkennwert der Standardstufe [€/m² BGF]				
			1	2	3	4	5
Gebäudeteil 1:  Typ 1.02	461	100,0	545	605	695	840	1.050
Gebäudeteil 2:		0,0					
Gebäudeteil 3:		0,0					
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]			545	605	695	840	1.050

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

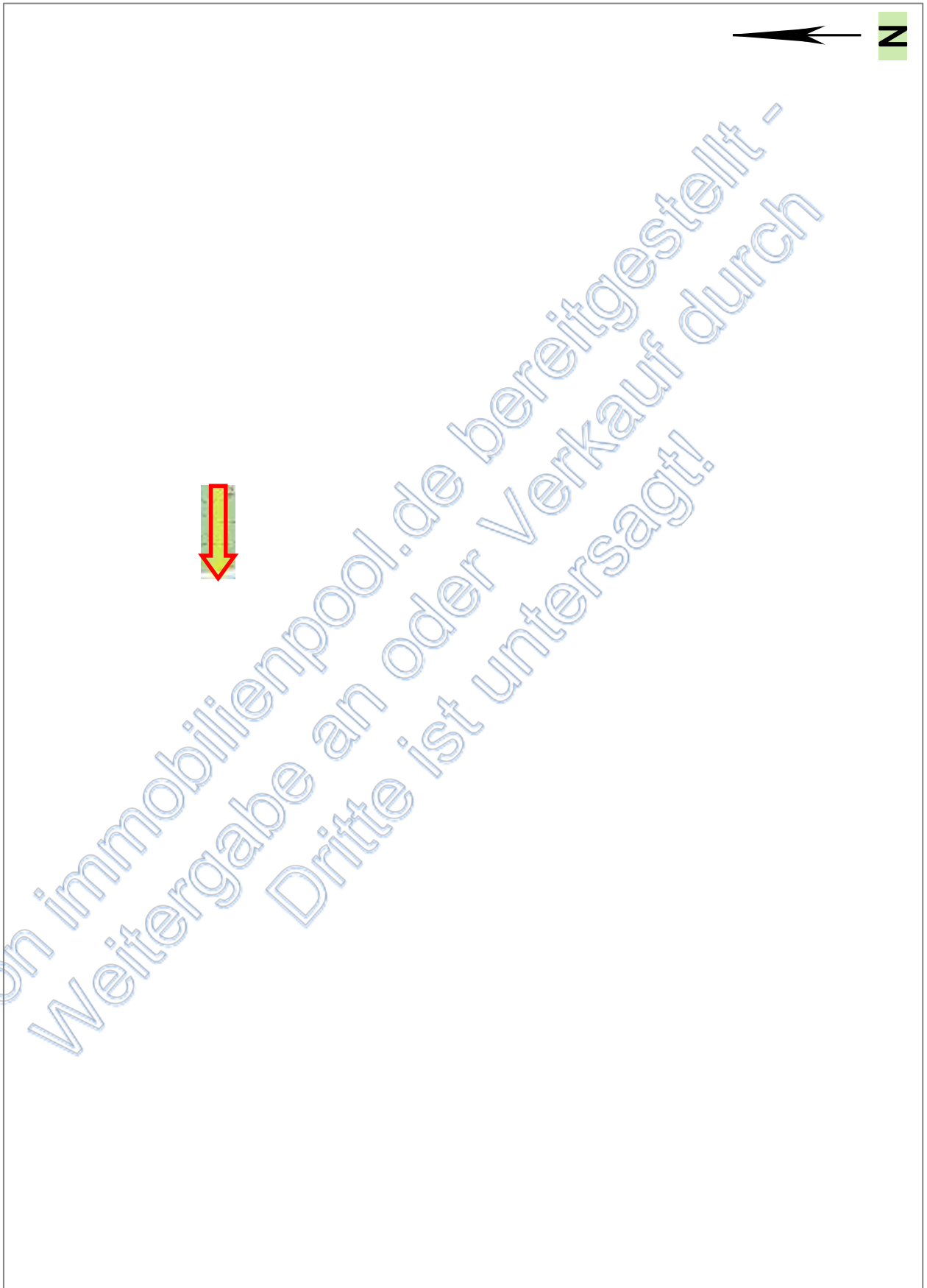
Außenwände	$1 \times 23 \% \times 545 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	125
Dach	$1 \times 15 \% \times 605 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	91
Fenster und Außentüren	$0,9 \times 11 \% \times 605 \text{ €/m}^2 + 0,1 \times 11 \% \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	68
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 605 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	67
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11 \% \times 605 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	67
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 605 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 5 \% \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	33
Sanitäreinrichtungen	$0,8 \times 9 \% \times 605 \text{ €/m}^2 + 0,2 \times 9 \% \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	56
Heizung	$0,5 \times 9 \% \times 605 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 9 \% \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	59
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	42
Kostenkennwert (Summe)		<b>608</b>

## Übersichtsplan



Copyright: KKV Kartographische Kommunale Verlagsgesellschaft mbH

**Stadt-/Ortsplan**



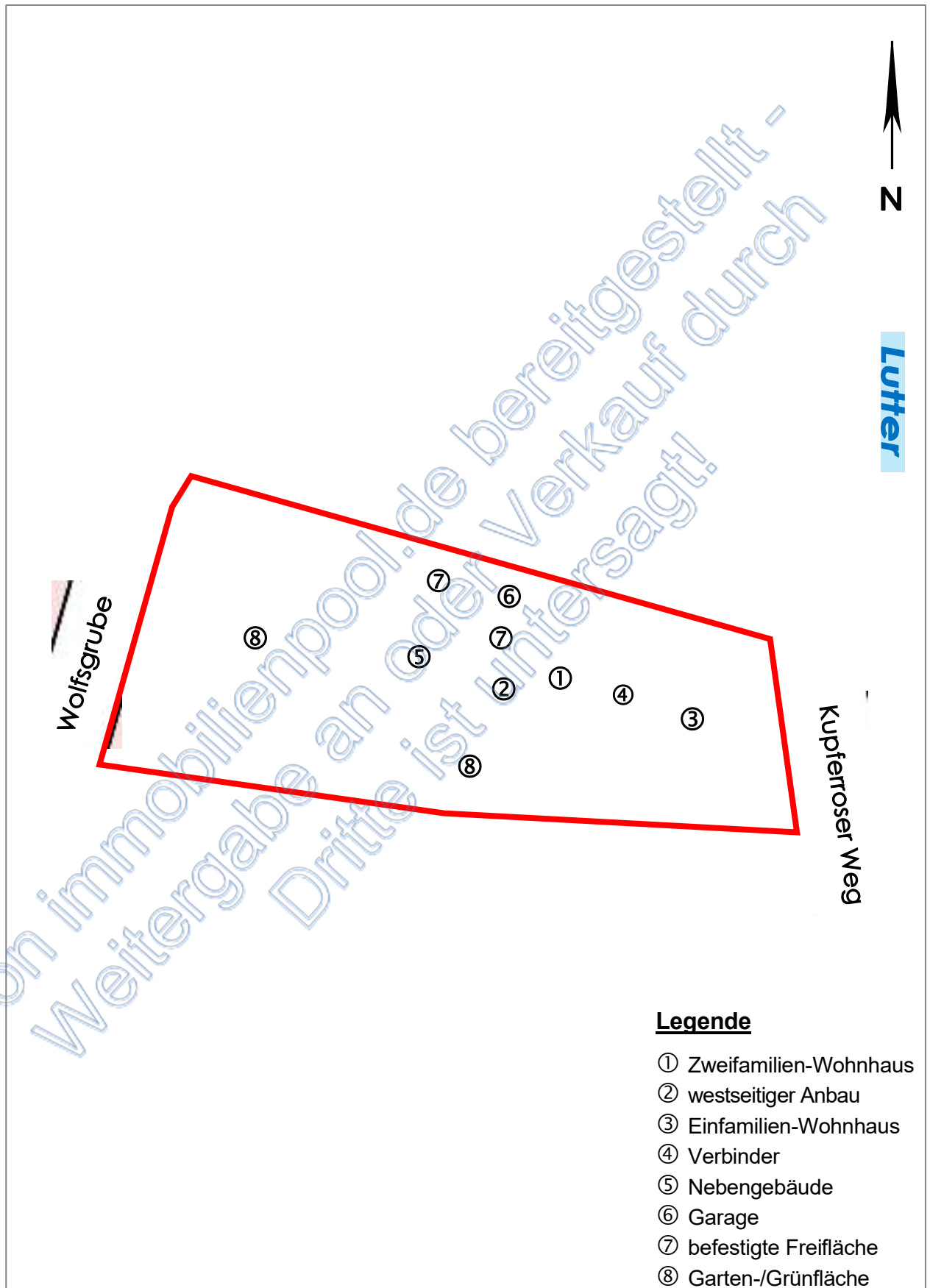
Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

**Auszug aus der Liegenschaftskarte**



*Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung*

## Lageplan



Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung

## Fotos



Foto 1 - Zweifamilienhaus - Nordansicht



Foto 2 - Zweifamilienhaus - Südansicht



Foto 3 - Zweifamilienhaus - Südostansicht

## Fotos



Foto 4 - Zweifamilienhaus - Kellerraum



Foto 5 - Zweifamilienhaus - Treppe vom EG zum OG

## **Fotos**



Foto 6 - Zweifamilienhaus - Flur OG mit Treppe zum DG



Foto 7 - Zweifamilienhaus - Esszimmer OG

## **Fotos**

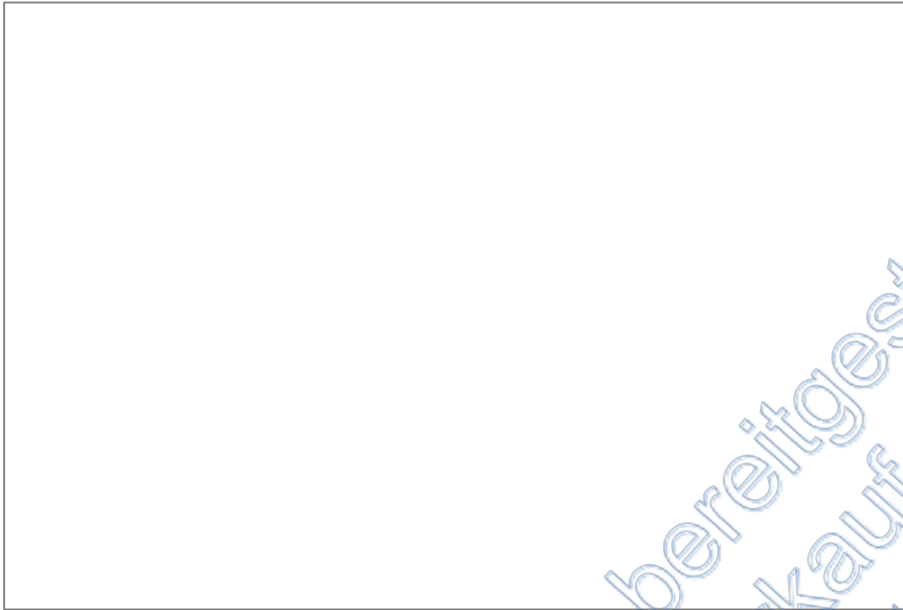


Foto 8 - Zweifamilienhaus - Küche OG



Foto 9 - Zweifamilienhaus - Bad OG

## Fotos

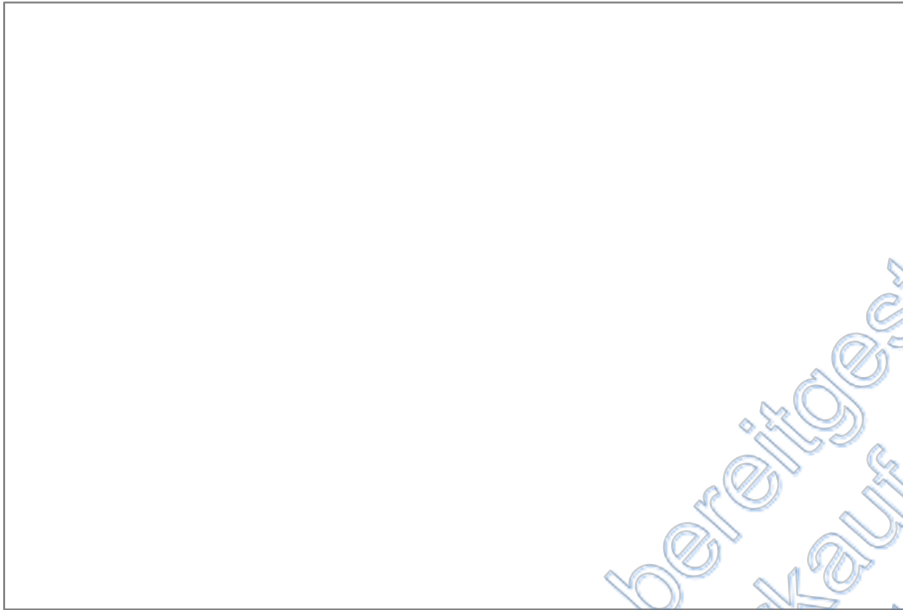


Foto 10 - Zweifamilienhaus - Flur DG mit Heiztherme



Foto 11 - Zweifamilienhaus - Bad DG

## **Fotos**



Foto 12 - Einfamilienhaus - Ostansicht



Foto 13 - Einfamilienhaus - Nordwestansicht

## Fotos



Foto 14 - Einfamilienhaus - Nordwestansicht mit überdachter Terrasse



Foto 15 - Einfamilienhaus - Kellerfreitreppe

## Fotos



Foto 16 - Einfamilienhaus - Heizraum KG



Foto 17 - Einfamilienhaus - Partyraum KG

## **Fotos**

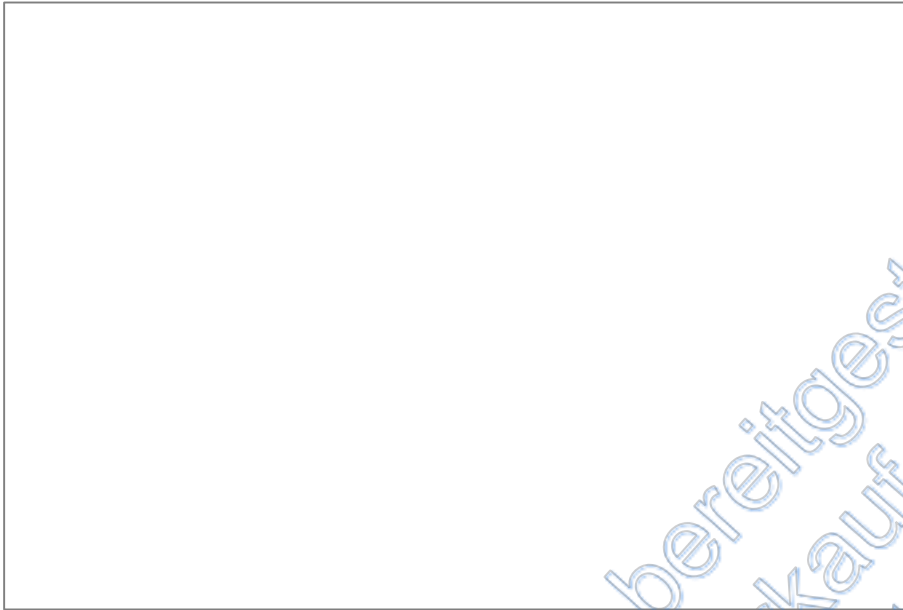


Foto 18 - Einfamilienhaus - Wohnzimmer EG



Foto 19 - Einfamilienhaus - Küche EG

## Fotos



Foto 20 - Einfamilienhaus - Bad EG



Foto 21 - Einfamilienhaus - Bad EG



Foto 22 - Einfamilienhaus - nicht ausgebauter Dachboden

## Fotos



Foto 23 - Nebengebäude - Nordansicht



Foto 24 - Nebengebäude - Innenansicht EG

## Fotos



Foto 25 - Garage - Westansicht

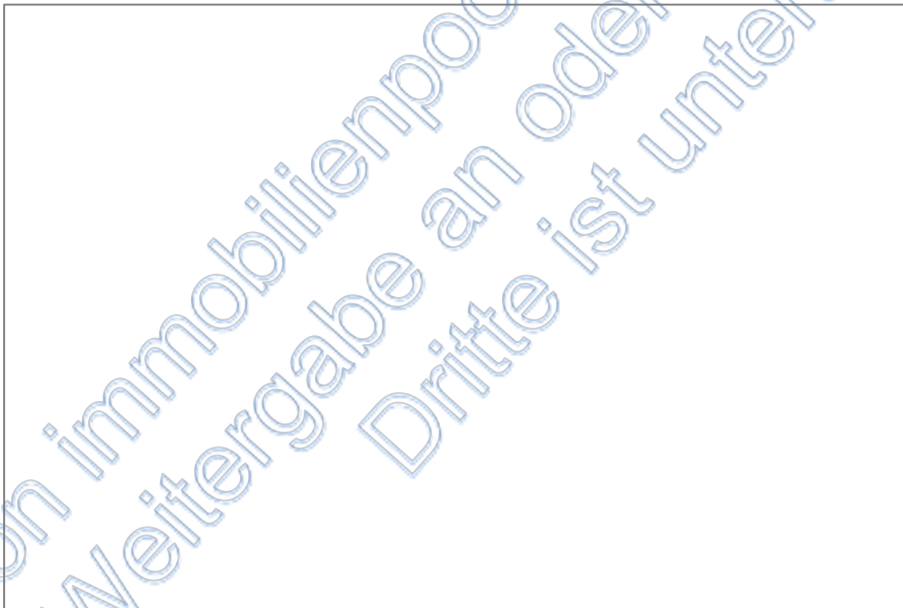


Foto 26 - Garage - Innenansicht EG

## **Fotos**



Foto 27 - unbebauter, westlicher Grundstücksbereich - Garten-/Grünfläche