

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 11/23



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

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

Straße: Staufenbergstraße 1
Ort: 37445 Walkenried OT Zorge
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht: Herzberg am Harz

Grundbuch: Zorge

GB-Blatt: 1022

Flur: 2

Flurstücke: 108/4, 111/1

Stichtag: 03.11.2023

Verkehrswert: 88.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 21 Seiten und 22 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1.	Wohnhaus	9
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	13
4.0.	Wertermittlung	14
4.1.	Grundlagen	14
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	14
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	14
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	14
4.2.	Flächenberechnungen	15
4.3.	Bodenwertermittlung	16
4.4.	Sachwertermittlung	17
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses	17
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	18
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	19
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.0.	Verkehrswertermittlung	20

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 37445	Ort: Walkenried OT Zorge	Straße: Staufenbergstraße 1
Objekt: Wohnhaus (leerstehend)	Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg am Harz	AZ: 5 K 11/23

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Zorge Flur: 2 Flurstücke: 108/4, 111/1

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

Bodenwert: 19.300,00 € **Fläche:** 1.205 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 108/4 - Bauland	16,00	404	beitragsfrei	Bauland
2. Flurstück 111/1 - Bauland	16,00	801		
3.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutz- fläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG - DG	~ 250				~ 25.000	~ 100
2.						
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: ca. 1939 **Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre **Restnutzungsdauer:** 20 Jahre
Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Verschleiß): ~ 25.000 €
Sachwert (marktangep.): 88.000,00 € = % vom Ertragswert **Jahresrohertragsfaktor:**
Ertragswert: - € = % vom Sachwert **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 88.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 03.11.2023

* 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: 37445 Walkenried OT Zorge
Straße: Staufenbergstraße 1
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz
Gemarkung: Zorge
Grundbuchblatt: 1022

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	2	108/4	GF	404 m ²
BV lfd. Nr. 2	2	111/1	GF	801 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Wohnhaus mit nordseitigem Anbau, Carport, Schuppen;
das Grundstück ist seit Mai 2022 leerstehend;
der übrige Grundstücksbereich ist Garten / Grünfläche;

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: 03.11.2023
Tag der Ortsbesichtigung: 03.11.2023
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz
[Geschäfts-Nr. 5 K 11/23] vom 08.09.2023,
Grundbuchangaben des Auftraggebers,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 18.09.2023,
teilweise Bauvorlagen / Grundrisse,
eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 03.11.2023

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 Aufmäße 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:	<p>Der staatlich anerkannte heilklimatische Kurort Zorge hat ca. 950 Einwohner und liegt am Südrand des Harzes. Er gehört zur Samtgemeinde Walkenried mit insgesamt ca. 5.500 Einwohnern.</p> <p>Der Ort ist aufgrund seiner Lage durch Tourismus und Fremdenverkehr geprägt; bekannt ist der Ort durch seine Fachwerkgebäude. Wirtschaftlich sind Handwerksbetriebe und kleinere Gewerbebetriebe vorhanden.</p> <p>In Zorge sind Kindertagesstätte, Gaststätte und Bäcker vorhanden; alle weiteren Infrastruktureinrichtung (Verwaltung, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof) befinden sich in Walkenried, ca. 5 km entfernt.</p> <p>Öffentliches Verkehrsmittel (Linienbus) ist im Ort vorhanden. Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Landstraße L 602 mit Anbindung an die Bundesstraßen B 243 (ca. 13 km entfernt) und B 4 (ca. 5 km entfernt) gegeben. Die Kreisstadt Göttingen ist ca. 77 km entfernt.</p>
Lagemerkmale:	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im mittleren Bereich von Zorge. Es grenzt west- und nordseitig an die öffentliche Straße „Staufenbergstraße“. In südlicher Richtung ist ein weiteres bebautes Grundstück, östlich ist Wald.</p>

Lageskizze:
(unmaßstäblich)

Wohnlage:	Das Grundstück hat eine einfache naturnahe Wohnlage.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Die Umgebungsbebauung ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Westlich befindet sich eine Kindertagesstätte. Offene, ein- und zweigeschossige Bauweise.
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände fällt in südwestlicher Richtung teilweise ab.

Grundstücksgestalt und -form:	<p>Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken; es ist unregelmäßig geschnitten.</p> <p>Straßenfrontlänge (westseitig): ca. 52 m mittlere Grundstückstiefe (West-Ost-Richtung): ca. 21 m</p> <p>Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnittes als Baugrundstück geeignet.</p> <p>Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.</p>
Erschließung:	<p>Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen.</p> <p>Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.</p>
- Straßenart:	Gemeindestraße, überwiegend Anliegerverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind nicht vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt nur nordseitig höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Der Elektroanschluss ist derzeit stillgelegt. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Straßenkanal. Telefonanschluss ist vorhanden. Erdgas ist nicht 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. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus, einem Carport und einem Schuppen bebaut; das Grundstück ist seit Mai 2022 leerstehend. Der übrige Grundstücksbereich ist teilweise hängige Garten-/Grünfläche.
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	<p>Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 6,7 % (Stand November 2023) auf einem erhöhten Niveau, etwas über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 5,7 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 5,6 %.</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: 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 92,9 (Stand 2023) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 96,6. Der ehemalige Landkreis Osterode a.H. weist mit ca. 90 eine noch geringere Kaufkraft auf.

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

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

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

Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2010 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) stark gesunken, wobei in den vergangenen Jahren eine leicht ansteigende Tendenz zu verzeichnen war.

Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie Baufinanzierungszinsen ist eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch: In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

das Grundstück lfd. Nr. 1 betreffend

- 1 Rückauflassungsvormerkung für das Land Niedersachsen. eingetragen am 07.04.1995.
- 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung) für das Land Niedersachsen. eingetragen am 07.04.1995.
- 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Übereignung von Bodenschätzen und Bodenfunden und Bodenschätzen) für das Land Niedersachsen. eingetragen am 07.04.1995.

Die Eintragung Nr. 1 ist nicht wertbeeinflussend und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Eintragungen Nr. 2 und 3 sind wertbeeinflussend und werden separat bewertet.

die Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2 betreffend

4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (5 K 11/23 Amtsgericht Herzberg am Harz). Eingetragen am 30.06.2023.

Die Eintragung Nr. 4 ist nicht wertbeeinflussend und wird 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 05.10.2023 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 Gemeinde Walkenried, 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 Zorge ist das Gebiet des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche (W) 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. Wohnhaus

Art des Gebäudes:	freistehendes, unterkellertes zweigeschossiges Gebäude mit in zwei Ebenen ausgebautem Dachgeschoss, südseitig ist ein Windfang als Hauseingang angebaut, nordseitig sind ein eingeschossiger Anbau und ein Carport,
Nutzung:	Wohnhaus, früher auch als Pension genutzt,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde ca. 1939 erbaut, der nordseitige Anbau wurde ca. 1986 errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton.
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	EG: massiv aus Mauerwerk, OG / DG: Holzfachwerk mit Ausfachung,
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Keller:	massive Decke,
Geschosse:	Holzbalkendecken,
Dach:	
Konstruktion:	Pfetten-/ Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	Wohnhaus: steiles Satteldach, Anbau: flaches Satteldach, Veranda: flaches Walmdach,
Dacheindeckung:	Wohnhaus: Betondachsteindeckung, Anbau: Vollschalung, Schweißbahnabdichtung, Veranda: Vollschalung, Schweißbahnabdichtung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Sockel: einfacher Spritzputz, teilweise Natursteinanblendung bzw. Klinkermauerwerk, EG: einfacher Putz und Anstrich, OG, DG: Holzverkleidung mit Anstrich, Anbau: Wärmedämmverbundsystem und Strukturputz,
Innenwandflächen:	
Windfang:	Paneelverkleidung,
Treppenraum:	Putz und Anstrich bzw. Fliesen, teilweise Anblendung mit Klinkerriemchen,
Flure:	EG: Sockelbereich Paneelverkleidung, darüber Putz und Anstrich, OG: Putz und Tapete bzw. Holzverkleidung, DG: Putz und Tapete,
Wohn-/Schlafräume:	EG: Putz und Anstrich, OG: Putz und Tapete bzw. Anstrich bzw. Strukturputz bzw. Holzverkleidung, DG: Putz und Tapete bzw. Holzverkleidung bzw. Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	Putz, Raufasertapete und Anstrich, teilweise Paneelverkleidung,
Bäder:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, OG: raumhoch Fliesen bzw. Paneelverkleidung,
Toilette:	DG: Sockelbereich teilweise Fliesen, sonst Putz und Anstrich,

Anbau:	Putz und Anstrich
Veranda:	OG: Holzverkleidung,
Schlafzimmer Dach:	großflächige Verglasung,
Keller:	Putz und Anstrich,
Deckenflächen:	
Windfang:	Styroporplatten,
Treppenraum:	Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Flure:	EG, OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, DG: Paneelverkleidung,
Wohn-/Schlafräume:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich bzw. Styroporplatten, OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, DG: Putz, Raufaser- tapete und Anstrich, Dachschrägen teilweise Holzverkleidung,
Küche:	Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Bäder:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, OG: Paneelverkleidung,
Toilette:	DG: Styroporplatten,
Anbau:	Holzbalkendecke (frei sichtbar), dazwischen Putz, Tapete und Anstrich,
Veranda:	OG: Holzverkleidung,
Schlafzimmer Dach:	Dachschrägen mit Holzverkleidung,
Keller:	Putz und Anstrich,
Fußböden:	
Windfang:	Terrazzoplatten,
Treppenraum:	Terrazzoplatten,
Flure:	Holzfußboden und Textilbelag bzw. Laminat,
Wohn-/Schlafräume:	Holzfußboden und Textil-/ PVC-Belag bzw. Laminat,
Küche:	Holzfußboden und Vinylbelag,
Anbau:	Holzfußboden und Textilbelag,
Bäder:	EG: Holzfußboden und PVC-Belag, OG: Fußbodenfliesen,
Toilette:	DG: Fußbodenfliesen,
Veranda:	OG: Holzfußboden und PVC-Belag,
Schlafzimmer Dach:	Holzdielen,
Keller:	Betonfußboden mit Beschichtung,
Fenster:	
Geschosse:	EG: Holzfenster mit Thermopenverglasung, einfach verglastes Holzfenster im Treppenraum, OG, DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fenster: generell ohne Rollläden, Anbau EG: Holzfenster mit Isolierverglasung, alte einfach verglaste Holzfenster mit äußerer Vergitterung,
Keller:	
Türen:	
Hauseingangstür:	Windfang: zweiflügelige Holztür mit Lichtausschnitt, Nordseite: einfache Holztür, dahinter eine zweite einfache Holztür mit Lichtausschnitt, Nordseite Anbau: einfache zweiflügelige Holzgangstür,
Innentüren:	EG: glatte Holztüren, teilweise mit Anstrich, OG: furnierte Holztüren, teilweise mit Anstrich, teilweise mit Lichtausschnitt, DG: glatte furnierte Holztüren,
Keller:	2 Stahlblechtüren, 2 einfache Holzbrettertüren,
Treppen:	
Geschosstreppen:	gestemmte Holztreppen, zweiläufig mit Zwischenpodest, seitliches Holzgeländer, Stufen und Podest mit Textilbelag,
Keller:	massiv aus Betonstufen, einläufig gerade,
Dachboden:	Zugang zum Spitzboden (2.DG): ausklappbare Bodentreppe,

Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl mit separatem Warmwasserspeicher,
Heizflächen:	Plattenheizkörper, Radiator im Arbeitszimmer, Handtuchheizkörper im Bad EG,
Leitungen:	Kupferrohrleitungen,
Schornsteine:	ein gemauerter Schornstein, Naturschieferverkleidung, ein außenliegender Edelstahlblechschornstein am Anbau,
Elektroinstallation:	überwiegend mittlere Ausstattung,
Sanitärinstallation:	
Wasseranschluss/Abfluss ist allen Geschossen vorhanden,	
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen,
Standard:	einfache - mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
Kücheneinrichtung:	nicht vorhanden,
besondere Bauteile:	
Kellerlichtschächte:	massive Kellerlichtschächte,
Eingangstreppe:	massive Differenzstufen,
Eingangsüberdachung:	kleine Eingangsüberdachung, Holzkonstruktion, Kunststoffwellplatten,
Dachaufbau:	ost- und westseitig jeweils eine Dachgaube, Naturschieferverkleidung,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 1,85 - 1,90 m	- Kellerflur, Waschküche, Heizraum, Öltanklager (4 Kunststofftanks in gemauerter Wanne), Abstellraum,
EG:	h ~ 2,60 m	- Eingang über angebauten südseitigen Windfang, - Treppenraum, - Flur, Esszimmer, Arbeitszimmer, Küche, Bad (Eckbadewanne, Waschbecken, WC-Becken),
	h ~ 2,80 m	- nordseitiger Anbau - Aufenthaltsraum,
OG:	h ~ 2,55 m	- Treppenraum / Flur, Schlafzimmer (ehem. Küche), 2 Kinderzimmer, Bad (Badewanne, Duschkabine, Waschbecken, Stand-WC),
DG:	h ~ 2,50 m	- Treppenraum / Flur mit Bodentreppe, - Gästezimmer, 2 Kinderzimmer, Toilette (Waschbecken - noch nicht angeschlossen -, Stand-WC),
Dach:	h ~ 2,40 m	- Schlafzimmer,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten: Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine normale Grundrissgestaltung. Es war ursprünglich ein Wohnhaus, wurde dann zeitweise als Pension und zuletzt wieder als Wohnhaus genutzt. Derzeit ist es leerstehend.

Das Gebäude hat ein überdurchschnittliches Flächenangebot mit einer Wohnfläche von ca. 250 m²; die theoretisch im EG und OG vorhandenen Wohnungen sind nicht voneinander abgeschlossen.

Bauausführung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den vergangenen Jahren nur teilweise modernisiert.
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal; die Toilette im DG ist innenliegend.
Modernisierungen:	In den vergangenen Jahren wurden folgende wesentliche Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">- ca. 1994: Elektroverteilung im EG und OG,- ca. 1995: Kunststofffenster im DG,- ca. 1998: Kunststofffenster im Dach,- ca. 1998 - 2001: Kunststofffenster im OG,- ca. 2005: Betondachsteindeckung,- ca. 2016: teilweise Innenausbau erneuert (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen),
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt vor. Der Endenergiebedarf wurde mit 226,5 kWh / m ² · a ermittelt.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften überwiegend nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz vom 01.11.2020). Insbesondere im Bereich der Außenwände, der Kellerdecke bzw. des EG - Fußbodens und teilweise der Fenster ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: <ul style="list-style-type: none">- Keller: Wände mit erheblichen Feuchte-/ Putzschäden, Fußbodenbeschichtung teilweise schadhaft,- Fassade: Sockelputz teilweise schadhaft, im EG teilweise Farbabplatzungen, Holzverkleidungen verwittert bzw. mit Algenbesatz,- Windfang: Wände augenscheinlich mit Durchfeuchtungen,- Treppenraum EG: Klinkerriemchen teilweise abgefallen,- Schlafzimmer OG: PVC-Belag schadhaft / nicht fertig gestellt,- Bad OG: im Bereich der Dusche Fußbodenfliesen schadhaft bzw. nicht fertig gestellt,- Toilette DG: Fußbodenfliesen teilweise schadhaft, Waschbecken noch nicht angeschlossen,- Fenster: Verglasung im Treppenraum EG schadhaft,- Türen: Lichtausschnitt der Eingangstür im Windfang schadhaft, Holzinntüren teilweise schadhaft,- Eingangstreppe Windfang: teilweise mit Setzungen,- nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen (Tapeten teilweise lose, Bodenbeläge teilweise abgewohnt),- malermäßige Instandsetzung teilweise erforderlich,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none">- es besteht ein teilweiser Instandhaltungsrückstau,- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden überwiegend nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),- überdurchschnittliches Flächenangebot des Wohnhauses,
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 des Baujahres, der Bauweise, der durchgeführten Modernisierungen sowie des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 20 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den vergangenen Jahren nur teilweise modernisiert.

Es befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen, altersgemäßen Bauzustand; teilweise sind Schäden / Mängel sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden.

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

Unter Berücksichtigung

- der mäßigen Nachfrage nach derartigen Objekten am örtlichen Grundstücksmarkt i.V.m. einem überdurchschnittlichen Flächenangebot sowie teilweise Schäden / Mängeln und Verschleißerscheinungen am Gebäude

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

3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonstige Gebäude: Carport: ostseitig am Anbau des Wohnhauses errichtet, Holzkonstruktion, Holzstützen und Holzunterzüge, Holzsparren, Schweißbahnabdichtung, eine Seite mit Holzverkleidung, Fußboden Betonpflaster, der Zeitwert des Carports wird psch. mit ca. 3.500 € eingeschätzt,

einfacher Holzschuppen, einfache Holzbauweise, Holzverkleidung, Wellbitumendeckung; der Holzschuppen hat keinen Zeitwert,

einfache Überdachungen für Brennholz,

Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie (stillgelegt), Be- und Entwässerung, Telefon,

Freiflächen: Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonplatten, Zufahrt aus Betonrasengittersteinen,

Einfriedungen: teilweise Einfriedung aus Stabmattenzaun, zweiflügelige Metalltür, zweiflügeliges Metalltor, teilweise massive Brüstungsmauern,

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
- 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 Ertragszielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

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

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

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

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

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

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören 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 eines selbst genutzten Wohnhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohnhaus	9,00 m	x	9,30 m	=	83,70 m ²
+ südseitiger Anbau	3,00 m	x	1,70 m	=	5,10 m ²
+ nordseitiger Anbau	10,00 m	x	5,90 m	=	59,00 m ²
Carport	10,00 m	x	6,00 m	=	60,00 m ²
					207,80 m ²
gerundet					208,00 m ²

Anmerkung: Schuppen, Überdachungen und befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ / GFZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

208,00 m ²	/	1.205,00 m ²	=	0,17
-----------------------	---	-------------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus	83,70 m ²	x	3	=	251,10 m ²
+ südseitiger Anbau	5,10 m ²	x	2	=	10,20 m ²
+ nordseitiger Anbau	59,00 m ²	x	1	=	59,00 m ²
					320,30 m ²
gerundet					320,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

320,00 m ²	/	1.205,00 m ²	=	0,27
-----------------------	---	-------------------------	---	------

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

1.	Wohnhaus KG, EG, OG, 1.DG:	4 x 83,70 m ²	=	334,80 m ²
2.	+ südseitiger Anbau EG, OG:	2 x 5,10 m ²	=	10,20 m ²
3.	+ nordseitiger Anbau EG:	1 x 59,00 m ²	=	59,00 m ²
BGF gesamt:				404,00 m ²
BGF gerundet:				404,00 m²

Wohnfläche Wohnhaus: (Flächen überschläglich mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt)

Nr.	WE	
1.	Wohnfläche EG - 2.DG insgesamt	~ 250 m²

4.3. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 24 bis 26 in Verbindung mit § 9 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren 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 Zorge zum Stichtag 01.01.2023 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 4684: - 20,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Mischgebiet MI
beitrags- und abgaben-	-	beitragsfrei
rechtlicher Zustand:		
Anzahl der Vollgeschosse:	-	keine Angabe
Bauweise:	-	keine Angabe
Grundstücksfläche:	-	700 m ²
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	03.11.2023
Entwicklungsstufe:	-	Bauland
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Wohnhaus und einem Carport
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	drei - ein
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	1.205 m ² (gesamt)
Grundstückstiefe:	-	i.M. ca. 21 m (West-Ost-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 20,00 €/m² als Ausgangswert für angemessen.

Beim Bewertungsgrundstück ist zu berücksichtigen, dass es mit einer Fläche von 1.205 m² größer als das Richtwertgrundstück mit 700 m² ist. Zudem ist das Gelände in Teilbereichen stark hängig und in diesen Bereichen nur eingeschränkt nutzbar. Für vorgenannte Punkte wird ein Abschlag in Höhe von ca. 20 % begutachtet.

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu: 20,00 €/m² - 20 % ~ 16,00 €/m².

Flurstücke 108/4 und 111/1	1.205,00 m ²	x	16,00 € pro m ²	=	19.280,00 €
Bodenwert gerundet:					19.300,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

<u>Brutto-Grundfläche (BGF):</u>	404,00 m ²
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: (in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses)	70 Jahre
Alter: (2023 - ca. 1939)	ca. 84 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Baujahres, der Bauweise 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 die ImmoWertV.

Gebäudetyp:	Wohnhaus Keller, Erd- und Obergeschoss, in zwei Ebenen ausgebautes Dachgeschoss			
Gebäudestandard:	ca. 2	(siehe Anlage)		
Kostenkennwert:	767,00 €/m ²			
Korrekturfaktoren:	Drempel:	nicht vorhanden		0,96
	ausgebauter Spitzboden:	Zuschlag 3 %		1,03
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %		1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:				
767,00 € pro m ²	x 0,96	x 1,03	x 1,00	= 758,41 €/m ²
gerundet:				758,00 €/m ²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,783 am Wertermittlungsstichtag 03.11.2023
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
404,00 m ²	x	758,00 € / m ²	= 306.232,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: pauschaler Ansatz			= 4.000,00 €
			310.232,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,783	= 553.143,66 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,286	= 158.199,09 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			158.199,09 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:			158.200,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonst. Gebäude:	Carport, einfacher Holzschuppen, einfache Überdachungen,	
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie (stillgelegt), Be- und Entwässerung, Telefon,	
- Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Beton- platten, Zufahrt aus Betonrasengittersteinen,	
- Einfriedungen:	teilweise Einfriedung aus Stabmattenzaun, zwei- flügelige Metalltür, zweiflügeliges Metalltor, teil- weise massive Brüstungsmauern,	
Summe sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen		5.000,00 €

4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	19.300,00 €
2.	Wohnhaus	=	158.200,00 €
3.	Carport	=	3.500,00 €
4.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	5.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			186.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			186.000,00 €

4.4.4. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

In Anlehnung an die vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim veröffentlichten Sachwertfaktoren 2023 für Ein-/Zweifamilien-Wohnhäuser und nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 186.000 € und
- der Standardstufe von ca. 2

der Sachwertfaktor mit ca. 0,65 eingeschätzt.

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

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

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

Bei einem Sachwertfaktor 1,00 entspricht der Sachwert dem Verkehrswert.

Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau am Wohnhaus einschl. der Entsorgung der Ablagerungen im Wohnhaus und auf dem Grundstück (alter Hausrat, Müll, etc.)

in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:
Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:

- Ansatz: ca. 100 €/m² Wohnfläche
- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:
 - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,
 - überdurchschnittliches Flächenangebot des Wohnhauses - ca. 250 m² Wohnfläche, Ansatz: ca. 5 %

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert			186.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,65	= 120.900,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus			
~ 250 m ² Wohnfläche	x	100,00 € / m ²	= - 25.000,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
Sachwert Wohnhaus:	158.200,00 €	x	5 % = - 7.910,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:			87.990,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:			88.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

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

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

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

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:

88.000,00 €

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

Vom Gesamtverkehrswert in Höhe von 88.000,00 € entfallen anteilig auf die Flurstücke:

BV lfd. Nr. 1 - Flurstück 108/4	8.000,00 €
BV lfd. Nr. 2 - Flurstück 111/1	80.000,00 €
	88.000,00 €

Anmerkung: die beiden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 03.11.2023 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 11.12.2023


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	
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, Vorhangfassade (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
Dach	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
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 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

Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; 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, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	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
Sanitär- einrichtungen	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
Heizung	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
Sonstige technische Ausstattung	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

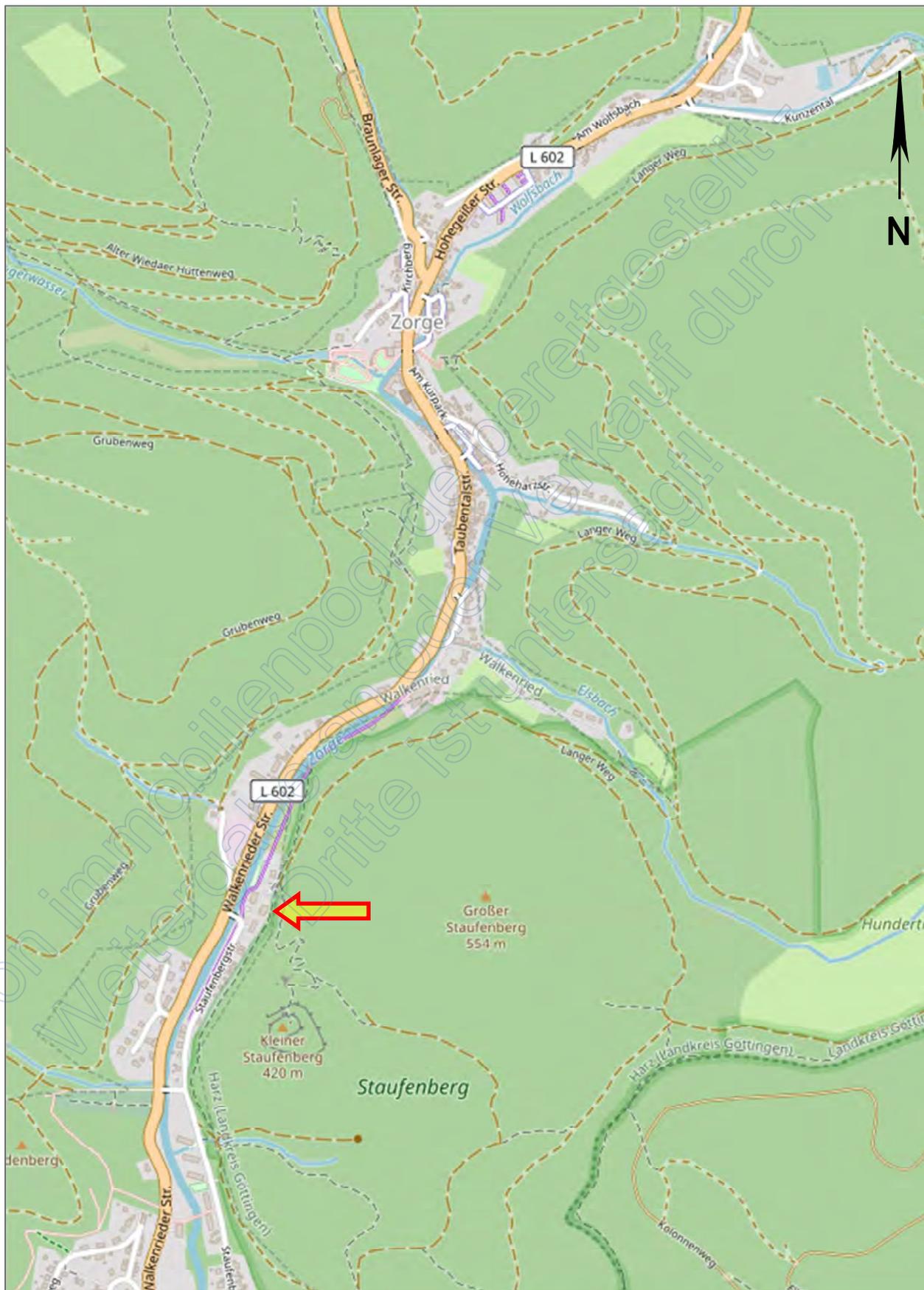
Nach sachverständiger Würdigung werden den in vorgenannter Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

	BGF [m ²]	BGF-Anteil [%]	Kostenkennwert der Standardstufe [€/m ² BGF]				
			1	2	3	4	5
Gebäudeteil 1: Typ 1.11 	334,80	82,9	655	725	835	1.005	1.260
Gebäudeteil 2: Typ 1.33 	10,20	2,5	785	870	1.000	1.205	1.510
Gebäudeteil 3: Typ 1.23 	59,00	14,6	920	1.025	1.180	1.420	1.775
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]			697	772	889	1.071	1.341

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

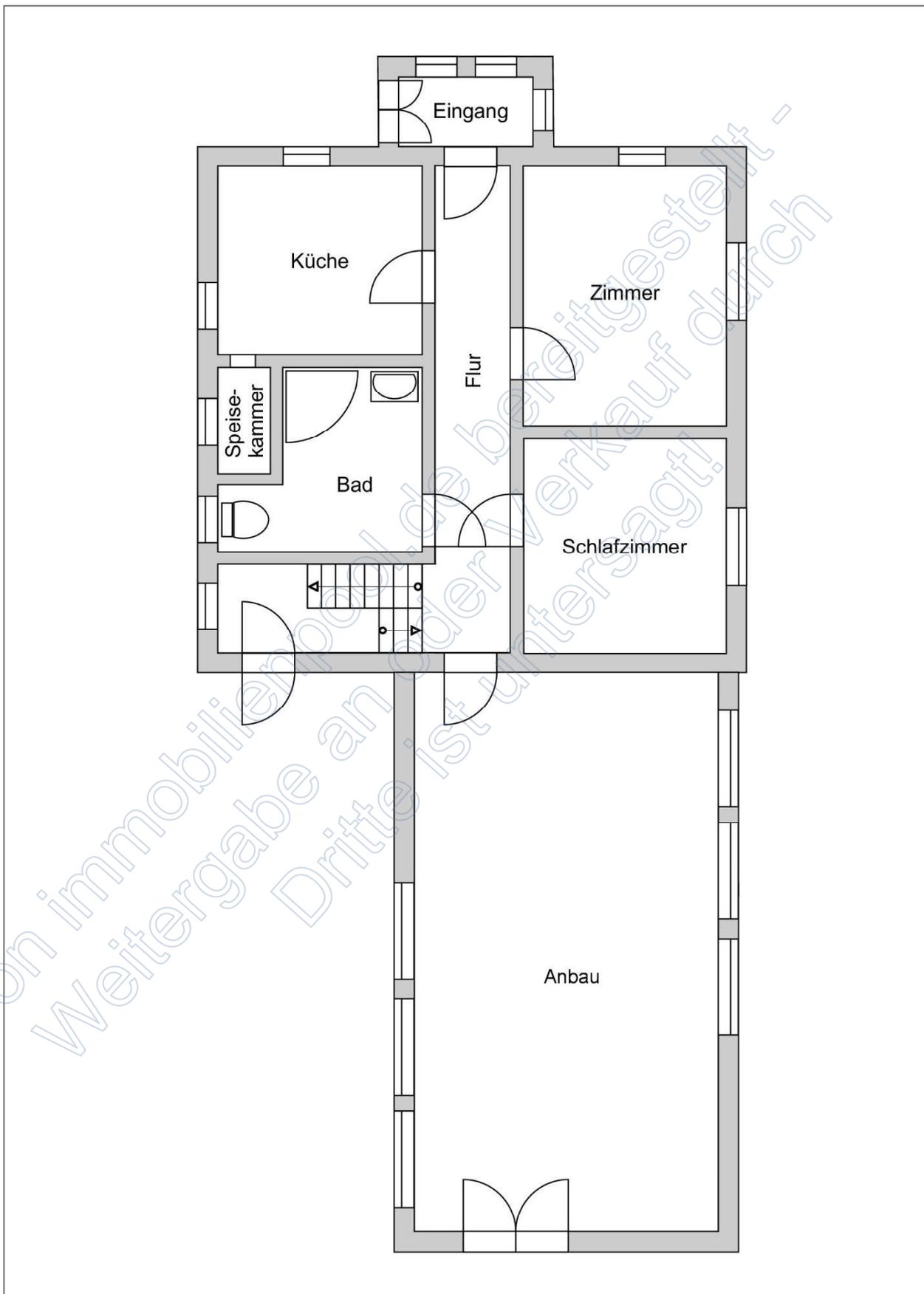
Außenwände	$1 \times 23 \% \times 697 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	160
Dach	$1 \times 15 \% \times 772 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	116
Fenster und Außentüren	$0,7 \times 11 \% \times 772 \text{ €/m}^2 + 0,3 \times 11 \% \times 889 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	89
Innenwände und -türen	$0,5 \times 11 \% \times 697 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11 \% \times 772 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	81
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11 \% \times 697 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11 \% \times 772 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	81
Fußböden	$0,6 \times 5 \% \times 772 \text{ €/m}^2 + 0,4 \times 5 \% \times 889 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	41
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 889 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	80
Heizung	$1 \times 9 \% \times 772 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	69
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6 \% \times 772 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 6 \% \times 889 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	50
Kostenkennwert (Summe)		767

Stadt-/Ortsplan



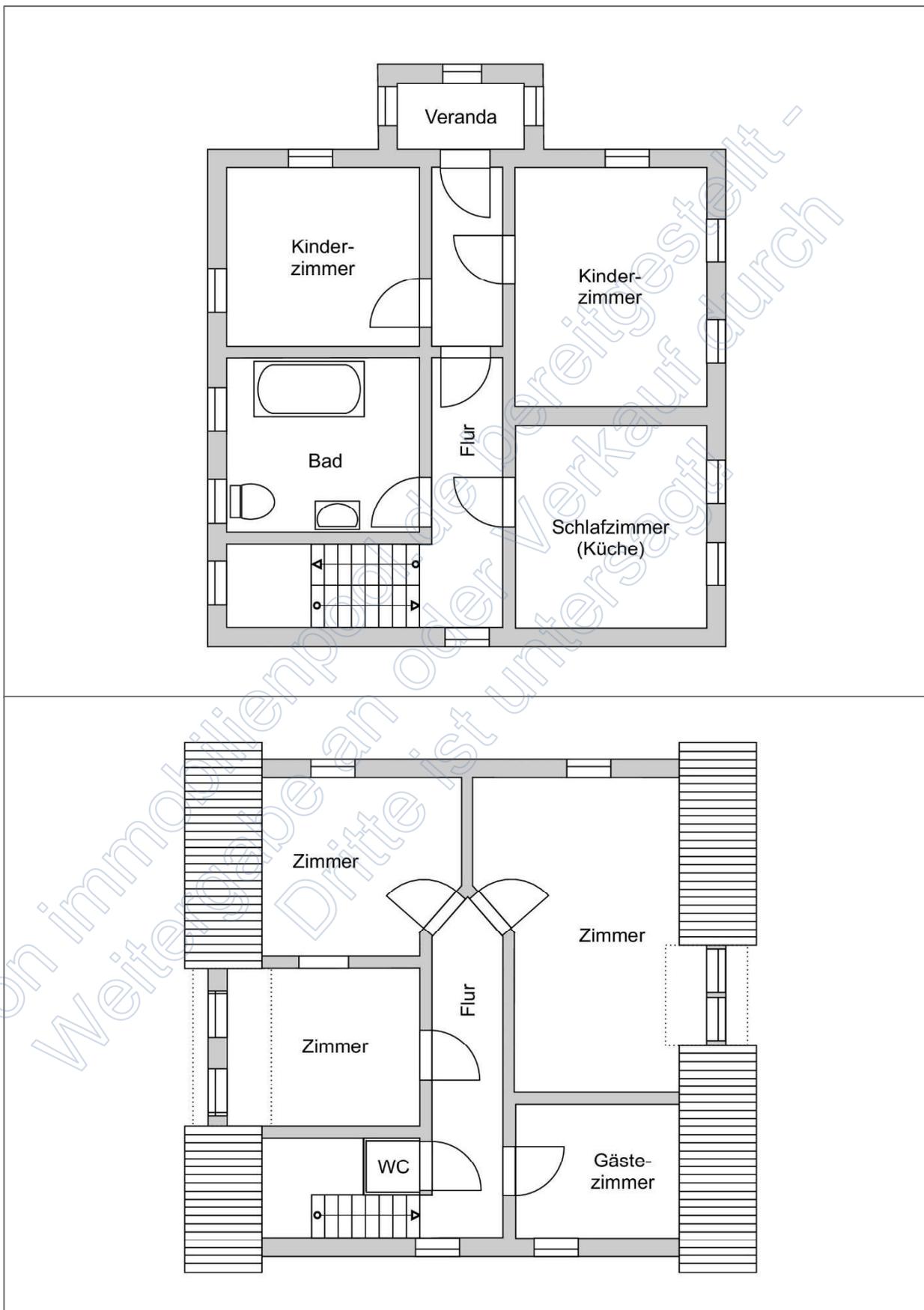
Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss



unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundrisse Ober- und Dachgeschoss



unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Westansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Südansicht

Fotos



Foto 3 - Wohnhaus - Südostansicht



Foto 4 - Wohnhaus - Nordansicht

Fotos



Foto 5 - Wohnhaus - Kellertreppe



Foto 6 - Wohnhaus - Heizraum KG

Fotos



Foto 7 - Wohnhaus - Öltanks KG



Foto 8 - Wohnhaus - Kellerraum

Fotos



Foto 9 - Wohnhaus - südseitiger Windfanganbau EG



Foto 10 - Wohnhaus - Treppe vom EG zum OG

Fotos

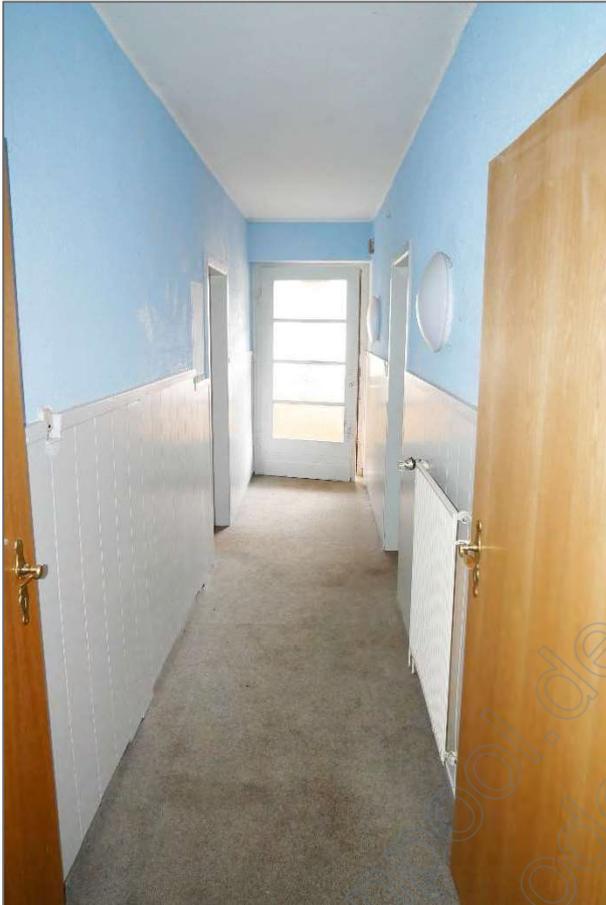


Foto 11 - Wohnhaus - Flur EG



Foto 12 - Wohnhaus - Zimmer EG

Fotos



Foto 13 - Wohnhaus - Küche EG



Foto 14 - Wohnhaus - Bad EG

Fotos



Foto 15 - Wohnhaus - nordseitiger Anbau EG



Foto 16 - Wohnhaus - Treppe vom OG zum DG

Fotos



Foto 17 - Wohnhaus - Bad OG



Foto 18 - Wohnhaus - Zimmer OG

Fotos



Foto 19 - Wohnhaus - Zimmer DG



Foto 20 - Wohnhaus - Toilette DG

Fotos



Foto 21 - Wohnhaus - Zimmer Spitzboden

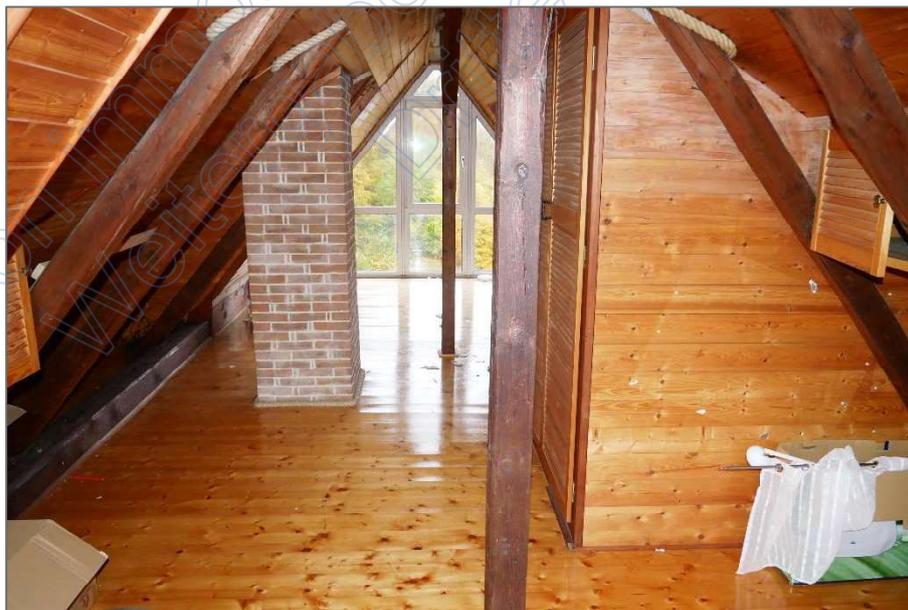


Foto 22 - Wohnhaus - Zimmer Spitzboden

Fotos



Foto 23 - Carport - Südansicht



Foto 24 - Schuppen - Nordostansicht

Fotos



Foto 25 - einfache Überdachungen



Foto 26 - südlicher Grundstücksbereich