

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!**

Architekt Dipl.-Ing. Reiner Plümer

Sachverständiger  
Herzberg am Harz

Juesweg 1 37412 Herzberg am Harz Tel. 05521/2000 E-mail: [reiner.pluemer@t-online.de](mailto:reiner.pluemer@t-online.de)

Aktenzeichen: G5/23 N

\_\_\_\_. Ausfertigung

## G u t a c h t e n

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) – Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) – in der zurzeit gültigen Fassung für das Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde	Elbingerode
Gemarkung	Elbingerode
Lagebezeichnung	Unterdorf 12
Flur	15
Flurstück/e	193, Fläche: 2286 m <sup>2</sup>
Insgesamt	2286 m <sup>2</sup> als zu berücksichtigende Fläche
Amtsgericht	Herzberg am Harz
Grundbuchbezirk	Herzberg am Harz
Grundbuch, Blatt-Nr.	Elbingerode, 905
Eigentümer	siehe separates Schreiben
Auftraggeber	Amtsgericht Herzberg am Harz Schloss 4 37412 Herzberg am Harz
Geschäftsnummer	5 K 15/23
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung	15.11.2023
Wertermittlungstichtag	15.11.2023

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile sowie dem Wert des mit zu versteigernden Zubehörs zum Wertermittlungstichtag 15. November 2023 wird mit

**Lfd. Nr. 1**

**45.000,00 EUR**

ermittelt.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, von denen der Auftraggeber, das Gericht, 4 Exemplare (1 x lose + 1 x CD) erhält. Das 5. Exemplar verbleibt beim Sachverständigen.

## Inhaltsverzeichnis

.....	1
1 Vorbemerkungen.....	3
1.1 Auftrag.....	3
1.2 Vorbereitung .....	3
1.3 Ortstermin .....	3
1.4 Vom Gericht angeforderte Angaben .....	3
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellung .....	3
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts.....	4
2.1 Tatsächliche Merkmale .....	4
2.2 Konjunkturelle und strukturelle Lage.....	6
2.3 Rechtliche Merkmale.....	7
2.4 Kartenauszüge .....	9
2.5 Beschreibung der baulichen Anlagen.....	12
3 Ermittlung des Verkehrswertes.....	16
3.1 Grundlagen.....	16
3.1.1 Definition des Verkehrswertes.....	16
3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	16
3.2 Sachwertverfahren .....	17
3.2.1 Bodenwert.....	17
3.2.2 Gebäudewert.....	18
3.2.3 Wert der Außenanlagen.....	19
3.2.4 Sachwert.....	20
3.3 Ertragswertverfahren.....	21
3.3.1 Bodenwert.....	21
3.3.2 Gebäudeertrag .....	21
3.3.3 Ertragswert.....	23
3.4 Verkehrswert.....	23
4 Anhang.....	25
4.1 Fotos .....	25
4.2 Zeichnungen .....	26
4.3 Berechnungen .....	27
4.4 Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	28
4.5 Literaturhinweise .....	28

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Herzberg am Harz, vertreten durch die Rechtspflegerin Frau , beauftragte mit Beschluss vom 19.09.2023 (Eingang 23.09.- 30.09.2023) die Erstattung dieses Gutachtens über den Verkehrswert des im Grundbuch von Elbingerode Blatt 905 unter der laufenden Nr. 1 eingetragenen Grundstücks

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Elbingerode, Flur 15, Flurstück 193, Gebäude- und Freifläche, Unterdorf 12, Größe 2.286 m<sup>2</sup>

zum Zweck einer Zwangsversteigerung.

### 1.2 Vorbereitung

Mit Datum vom 04.10.2023 wurde vom Katasteramt Osterode am Harz ein Auszug aus der Liegenschaftskarte, ein Flurstücks- und Eigentumsnachweis sowie eine Übersichtskarte (Topographische Karte) zur Verfügung gestellt.

Am 10.11.2023 erfolgte Akteneinsicht beim Landkreises Göttingen (Kreishaus Osterode).

Mit Datum vom 16.10.2023 wurde von der Samtgemeinde Hattorf am Harz Auskunft zur Erschließungssituation erteilt.

Vom Landkreis Göttingen wurde am 15.11.2023 (Eingang) und auf Nachfrage am 22.11.2023 (Eingang) Auskunft zur baurechtlichen Situation erteilt.

Die aktuellen Bodenrichtwerte standen dem Sachverständigen, so wie allen interessierten Nutzern, im Internet auf der Website <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> zur Verfügung.

### 1.3 Ortstermin

Zum vorgesehenen Ortstermin am Mittwoch, den 15.11.2023 wurden der Eigentümer sowie der Antragsteller (Gläubiger) jeweils mit Schreiben vom 30.10.2023 eingeladen. Der Ortstermin fand daraufhin am 15.11.2023 um 10.00 Uhr statt.

Teilnehmer: siehe separates Schreiben

Herr Reiner Plümer, Sachverständiger

### 1.4 Vom Gericht angeforderte Angaben

- a) Es sind keine Mieter vorhanden.
- b) Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz konnte nicht festgestellt werden.
- c) Es wird ein Gewerbebetrieb geführt. Art und Inhaber siehe separates Schreiben
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- e) Es konnten keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.
- f) Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.
- g) Es liegt ein Energieausweis vor.
- h) Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) sind nicht bekannt.

### 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Der Wertermittlung sind die Umstände zu Grunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen

Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjektes im Gutachten nicht erhoben werden kann. Die Gebäude können im Rahmen der Wertermittlung nicht freigelegt werden. Deshalb wird für die Herstellung der Gebäude normale, handwerksgerechte Ausführung unterstellt. So werden zum Beispiel:

- Vorhandene Abdeckungen von Boden, Wand-, und Deckenflächen nicht entfernt,
- Die Funktionsfähigkeit von Fenstern ggf. mit Rollläden, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmung an Wänden, Decken, Dachschrägen sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft, da diese eine umfangreiche Freilegung bedingen, welche zerstörungsfrei nicht möglich ist,
- Verdeckte Baumängel oder Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß u. ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten, Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, Formaldehyd o.ä.) wurden nicht getroffen (hierzu müssen ggf. Fachsachverständige gehört werden).
- Keine Prüfung des Schallschutzes durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Eine ggf. vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht geprüft,
- Keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf evtl. vorhandene Altlasten vorgenommen.

Mängel und Schäden, die nicht offen sichtbar oder dem Sachverständigen nicht mitgeteilt werden, können im Wert nicht berücksichtigt werden. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. Die Bauart älterer Gebäude ist insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz i. d. R. mit derzeitigen Anforderungen nicht vergleichbar. Derartige Abweichungen sind keine Mängel. Es werden die vorliegenden Zustandsmerkmale berücksichtigt, ggf. auch die Auswirkungen auf den Verkehrswert. Der Sachverständige legt bei seiner Wertermittlung den Zustand des Wertermittlungsobjektes bei der durchgeführten Besichtigung (Ortstermin) zu Grunde.  
Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

## 2.1 Tatsächliche Merkmale

Nutzung des Grundstücks:

Einfamilien-Wohnhaus mit zwei Nebengebäuden

Lage/Infrastruktur:

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemeinde Elbingerode am Harz, einer Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Hattorf am Harz. Die Gemeinde Elbingerode am Harz liegt im mittleren Teil des



Altkreises Osterode am Harz, der seit dem 01.11.2016 zum Landkreis Göttingen gehört, am Südrand des Harzes. Die Gemeinde Elbingerode am Harz zählt rd. 430 Einwohner (31.12.2022).

Die Samtgemeinde Hattorf am Harz, zu der neben den Gemeinden Hattorf am Harz und Elbingerode am Harz auch die Gemeinden Wulften am Harz und Hörden am Harz gehören, verfügt insgesamt über rd. 7.150 Einwohner (31.12.2022). Erwerbsquellen sind Landwirtschaft und Klein- bis Mittelgewerbe.

Für kulturelle und sportliche Ereignisse steht in Elbingerode eine Sporthalle zur Verfügung. Die benachbarte Gemeinde Hörden am Harz bietet eine Mehrzweckhalle und einen Sportplatz. Eine schulische Versorgung besteht in Form der ebenfalls in Hörden am Harz befindlichen Grundschule. Eine Oberschule befindet sich im ca. 3 km entfernten Hattorf am Harz. Im ca. 6 km entfernten Herzberg am Harz befindet sich ein Gymnasium.

Elbingerode am Harz liegt etwa 5 km von der Bundesstraße 243 (Seesen - Nordhausen) entfernt. Die Bundesautobahn A 7 (Hannover – Kassel) ist mit der nächsten Auffahrt (Northeim) ca. 35 km entfernt. Elbingerode am Harz besitzt keinen Bahnhof. Busverbindungen bestehen zu den umliegenden Gemeinden. Elbingerode am Harz ist somit verkehrstechnisch befriedigend erschlossen.

#### Lagemerkmale:

Die Umgebung des Wertermittlungsobjektes wird geprägt durch Wohnnutzung. Lage an einer innerörtlichen Erschließungsstraße. Das Grundstück wird von der Straße „Unterdorf“, die südlich vom Bewertungsgrundstück verläuft, erschlossen. Es handelt sich um ein unregelmäßig begrenztes Grundstück in dörflicher Siedlungsstruktur am Ortsrand. Nach Norden und Osten setzen sich bebaute Grundstücke fort. Die Wohnbebauung im Bereich des Bewertungsgrundstücks hat im Westen aufgrund eines angebauten Nebengebäudes und im Norden aufgrund der Grenzbebauung eingeschränkte, aber noch ausreichende Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse.

#### Wohn-/ Geschäftslage:

Durchschnittliche dörfliche Wohnlage im Randbereich, keine Geschäftslage.

#### Immissionen:

Aufgrund der angrenzenden Bereiche, insbesondere in Hinsicht auf den Straßenverkehr, können Immissionen als gering bis durchschnittlich für die dörfliche Lage bezeichnet werden.

#### Topographische Lage:

Von Osten nach Westen leicht abfallende Grundstücksfläche.

#### Grundstücksbeschaffenheit:

Lage an einer ausgebauten Straße mit üblicher Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstücks. Es handelt sich um ein Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt (siehe Lageplan), Straßenfrontlänge zur Gemeindestraße ca. 85 m, Grundstücksbreite ca. 20 – 45 m, Grundstückstiefe i. M. ca. 70 m, wovon jedoch nur ca. 22 m baulich nutzbar sind. Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, Größe und seines Zuschnitts mit Einschränkungen zur Bebauung geeignet. Lage und Form des Grundstücks, sowie die nähere Umgebung sind aus den folgenden Kartenauszügen ersichtlich. Das Wertermittlungsobjekt ist gekennzeichnet.

**Erschließung:**

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

- Straßenart: Gemeindestraße (Unterdorf)
- Straßenausbau: Die öffentlichen Erschließungsflächen sind ortsüblich ausgebaut und mit einer Asphaltdecke befestigt.
- Höhenlage zur Straße: Das Baugrundstück liegt im Bereich des Wohnhauses höher als die Straße, im südwestlichen Bereich an der Straße in etwas höhengleich zur Straße. Der Verlauf der Straße ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks als nahezu ebenflächig zu bezeichnen.
- Anschlüsse Wasser, Abwasser (Schmutz- und Regenwasser), Erdgas, Elektroenergie, und Telefon
- Beiträge- und Abgaben Das Grundstück ist voll erschlossen. Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (Straßen- bzw. Kanalbau) fallen zum jetzigen Zeitpunkt nicht an.
- Grenzverhältnisse: Das Wohnhaus ist im Norden als Grenzbebauung zum Grundstück Unterdorf 10 errichtet worden. Die Grundstücksgrenze zu diesem angrenzenden Wohnhaus verläuft auch unmittelbar an der westlichen Außenwand dieses Wohnhauses. Der gemäß Bauordnung erforderliche Grenzabstand (3 m) wurde (nachträglich) durch Abstandsbaulast gesichert. Die Grenzverhältnisse sind geregelt.
- Baugrund: Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig angenommen. Sichtbare Setzungsschäden wurden nicht festgestellt.
- Vorhandene Bebauung: Das Baugrundstück ist mit einem Wohnhaus und zwei Nebengebäuden bebaut. Die restliche Grundstücksfläche wird als Zugang, Hoffläche sowie überwiegend als Grünfläche genutzt.
- Stellplätze: Eine (beengte) PKW-Garage ist vorhanden.
- Entfernungen: Das Baugrundstück liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Elbingerode. Die Entfernung zur Ortsmitte der Samtgemeinde Hattorf am Harz beträgt ca. 3 km.

**2.2 Konjunkturelle und strukturelle Lage****Arbeitsmarkt:**

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 6,2 % (Stand April 2023) auf einem leicht erhöhten Niveau, etwas über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 5,7 % bzw. dem Bundesdurchschnitt von ebenfalls 5,7 %. Die Arbeitslosenquote im ehemaligen Landkreis Osterode a. H. liegt etwas über der durchschnittlichen Quote des Landkreises Göttingen. Als Ursachen können die teilweise Endindustrialisierung der Vergangenheit sowie der starke Rückgang im Bereich Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels, Pensionen) angesehen werden.

#### Wirtschaftliche Lage:

Der Landkreis Göttingen weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Niedersachsen. Das spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Göttingen mit 93,0 (Stand 2020) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen von 97,8.

#### Bevölkerungsentwicklung:

Die Einwohnerzahl in der Region Osterode am Harz ist in den Jahren seit 1990 kontinuierlich um über 15 % zurückgegangen. Bis 2030 ist nach aktuellen Prognosen (BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 – 15 % zu rechnen.

#### Immobilienmarkt:

Der teilweise Leerstand an Wohnimmobilien ist kennzeichnend für den örtlichen Immobilienmarkt. Die mangelnde Nachfrage seit der Jahrhundertwende hat zu einem starken sinken der Immobilienpreise geführt, der erst in den letzten Jahren durch eine ansteigende Entwicklung relativiert wurde. Diese ansteigende Entwicklung kam in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 zum Stillstand. Aufgrund aktueller Entwicklungen sinken gegenwärtig erneut die Immobilienpreise.

### 2.3 Rechtliche Merkmale

Rechtliche Umstände, die auf den Verkehrswert eines Grundstückes Einfluss haben können, ergeben sich in erster Linie aus der bestehenden oder vorgesehenen Bauleitplanung der zuständigen Gemeinde. Darüber hinaus können sich ggf. Lasten und Beschränkungen, aber auch Begünstigungen, in den amtlichen Registern (Grundbuch, Baulastenverzeichnis usw.) auf den Wert eines Grundstückes auswirken.

#### Zulässige Nutzung:

Das Wohnhaus „Unterdorf 12“ befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Für künftige Vorhaben i.S. des § 29 BauGB gilt das sog. „Einfügegebot“, d.h. ein Vorhaben ist 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 (§ 34 Baugesetzbuch - BauGB).

Es könnte sich bei dem Bereich um ein faktisches allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) handeln; die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 4 BauNVO.

Das Grundstück befindet sich allerdings in Ortsrandlage, sodass davon ausgegangen werden muss, dass sich der Großteil des Grundstücks im sog. „Außenbereich“ befindet, in dem gem. § 35 BauGB nur eine sehr eingeschränkte Nutzung zulässig ist.

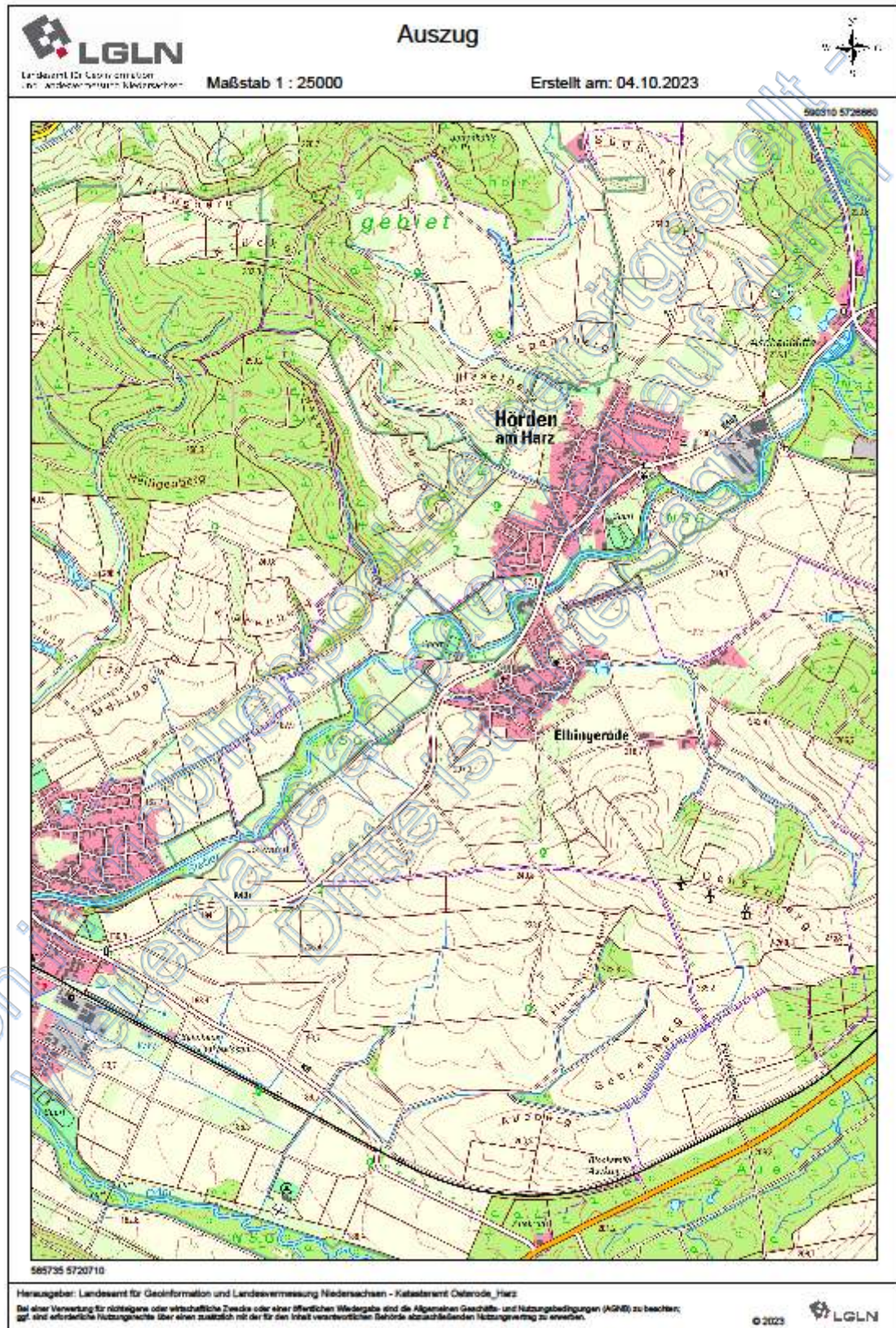
Bei der Wertermittlung kann von der Zulässigkeit der tatsächlichen Nutzung ausgegangen werden.



- Baugenehmigungen: Das Vorliegen von Baugenehmigungen und die Einhaltung von Bauvorschriften wurde nicht geprüft.
- Erschließungsbeiträge: Gemäß Auskunft der Samtgemeinde Hattorf am Harz ist das Grundstück voll erschlossen.
- Grundbuch: Das Grundbuch enthält in Abteilung II keine Eintragungen.
- Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis ist laut Auskunft des Landkreises Göttingen für das zu bewertende Grundstück eine Eintragung vorhanden:  
„Ich übernehme, auch zu Lasten meiner Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung, mit baulichen Anlagen auf dem Grundstück Unterdorf 12 – Gemarkung Elbingerode Flur 5 Flurstück 193 – (ausgenommen Gebäude nach § 12 NBauO) die vorgeschriebenen Abstände von der östlichen Grenze des Grundstücks so einzuhalten, als wenn sie wie im beigelegten Lageplan dargestellt, verliefen. Dies schließt auch die Zurechnung der Abstandsfläche gemäß § 8 Abs. 1 1. UA. Ziffer 1 Durchführungsverordnung zur Nieders. Bauordnung mit ein.“
- Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt steht lt. Auskunft des Landkreises Göttingen nicht unter Denkmalschutz.
- Sonstige Rechte/Belastungen: Weitere wertrelevante Rechte und Belastungen sind bei der Vorbereitung des Gutachtens nicht bekannt geworden. Der Sachverständige geht daher bei seiner Bewertung von einem ansonsten belastungsfreien Zustand des Grundstückes aus. Eine im Rahmen der Feuerstättenschau am 11.04.2022 erstellte Mängelmeldung des Bezirksschornsteinfegers wird als nicht wertrelevant eingestuft.

## 2.4 Kartenauszüge

### Übersichtskarte, Topografische Karte Stichtag 04.10.2023





## 2.5 Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit einem angebauten Nebengebäude und einem weiteren, freistehenden Nebengebäude bebaut.

Nachstehend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen im Einzelnen beschrieben.

Der Gebäudebeschreibung zu Grunde liegende Feststellungen beruhen auf Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung durch den Sachverständigen.

Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben und Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale. Abweichungen im Detail sind möglich.

### Gesamtansicht



Weitere Fotos sind im Anhang eingefügt (siehe 4.1 Fotos)

**a) Einfamilien-Wohnhaus mit angebautem Nebengebäude****Allgemeine Angaben**

Gebäudeart	Einfamilien-Wohnhaus, zwei Vollgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert, angebautes Nebengebäude, ehem. landwirtschaftliche Nutzung, zwei Vollgeschosse, Teilfläche im EG als Waschküche ausgebaut, PKW-Garage (beengt)
Baujahr	vor 1900 Garage ca. 1960
Bauliche Veränderungen	Erneuerung von Teilbereichen der Außenwände im EG Erneuerung von Fenstern (inzwischen überaltert) Erneuerung der Beheizung (inzwischen überaltert) Diverse Bauunterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen

**Nutzung**

Erdgeschoss (EG)	2 Räume, Küche, Bad, Flur mit Treppe, Waschküche (teilw. im angebauten Nebengebäude)
Obergeschoss (OG)	4 Räume, Flur mit Treppe

**Bauausführung und Ausstattung**

Wände	außen	
	EG u. OG	im Wohnhaus-Bereich Lehm- bzw. Steinfachwerk, teilw. Mauerwerk, im Nebengebäude-Bereich Steinfachwerk
	innen	
	EG u. OG	im Wohnhaus-Bereich Lehm- bzw. Steinfachwerk, im Nebengebäude-Bereich überwiegend Steinfachwerk
Decken	KG	Massivdecke
	EG u. OG	Holzbalkendecken
Dach		Holzkonstruktionen als Satteldächer mit Betondachsteindeckung (Wohnhaus) und Hohlziegeleindeckung (Nebengebäude), kein Unterdach
Fußböden	EG u. OG	Laminat und PVC-Belag, Keram. Belag, Teppichboden
Fenster	EG u. OG	überwiegend Holz-Fenster, einfachverglast (veraltet),
Türen	außen	Holz- Hauseingangstür mit Einfach-Verglasung, Holz-Hintereingangstür
Tor (Garage)		zweiflügeliges Holztor
	Innen	einfache Zimmertüren, glatte Türblätter mit Holzdekor
Treppen	EG/OG/DG	einfache Holztreppen
Heizung		Gas-Einzelöfen (veraltet)
Warmwasserversorgung		Gas-Wassererhitzer in der Küche

**Sanitäre Einrichtungen**

EG: Duschbad mit Dusche, Waschbecken und WC

OG: kein WC, kein Bad**Elektroinstallation**

einfache Elektroinstallation mit offen ersichtlichen Mängeln (veraltet)

**Besondere Bauteile**

- Eingangstreppe und -Podest

**Baumängel/Bauschäden**

- Erd- und Dachgeschoss

Schäden durch unterlassene Instandhaltung, veraltete Installationen und Bauelemente, verschlissene Oberflächen

- Fassaden, Außenbauteile

Anstrichschäden, Dacheindeckung des angebauten Nebengebäudes abgängig, schadhafte Eingangstreppe, nicht zeitgerechter Wärmeschutz.

**Besonderheiten**

- keine

**b) Freistehendes Nebengebäude****Allgemeine Angaben**

Gebäudeart freistehendes Nebengebäude, landwirtschaftliche Nutzung, ein Vollgeschoss, nicht unterkellert

Baujahr vor 1900

Bauliche Veränderungen keine nennenswerten Erneuerungen feststellbar

**Nutzung**

Erdgeschoss (EG) Nutzung als Schafstall in einem Teilbereich

Dachgeschoss (DG) Futterlager

**Bauausführung und Ausstattung**

Wände, Decken, Dach Holzkonstruktion, teilweise Steinfachwerk, teilweise nur Holzverkleidung, Dacheindeckung mit Hohlziegeln

Fußböden Lehmbooden,

Fenster, Türen Holz-Fenster, Holz-Türen

Sanitäre Einrichtungen keine Wasserversorgung

Elektroinstallation keine Elektroinstallation



**Besondere Bauteile**

- keine

**Baumängel/Bauschäden**

- das Gebäude hat sein Lebensalter erreicht, eine wirtschaftliche Weiternutzung ist nicht mehr gegeben

**Besonderheiten**

- keine

**c) Außenanlagen**

Hausanschlüsse

Wasser, Abwasser, Erdgas, Strom, Telekom

Gebäude in den Außenanlagen

1. Baureste (Ruine) eines Backhauses
2. Holz-Gerätehaus, ca. 3 m<sup>2</sup> Grundfläche

Wege und Befestigungen

Asphaltfläche (ca. 30 m<sup>2</sup>) als Hauszugang, geringfügige Betonflächen im Hofbereich.

Einfriedungen

einfache Einfriedungen als Holzzäune (ca. 20 m Bohlenzaun) und Maschendrahtzäune im hinteren Grundstücksbereich.

Gartenanlage

Wiesenfläche mit großenteils altem Baumbestand (u.a. Obstbäume, Birke)

Sonstiges

Baumängel/ Bauschäden

Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem ungepflegten, teilweise verwilderten Zustand.

**Gesamteindruck (Gesamtobjekt)**

Grundrissgestaltung

Grundrisse im EG und OG mit einer Wohnung mit 6 Zimmern, Küche, Duschbad, Waschküche, einfache Grundrisse mit je Geschoss mind. teilw. kleinen Räumen, ein gefangener Raum, kein Bad bzw. WC im OG.

Lichte Höhen

EG: gering, ca. 2,24 m – ca. 2,30 m

OG: gering, ca. 2,37 m – ca. 2,40 m

Die Raumhöhen der Aufenthaltsräume betragen in Teilbereichen im EG teilweise lediglich ca. 2,24 m und im OG ca. 2,37 m. Räume mit einer Höhe unter 2,40 m haben laut Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) keine Aufenthaltsraumqualität! Erforderlich wären 2,40 m über mind. zwei Dritteln ihrer Grundfläche im EG und OG. Die Nutzung als Aufenthaltsraum für eine Wohnung wäre daher unzulässig! Lediglich der Bestandsschutz steht dem derzeit entgegen.

Allg. Unterhaltungszustand

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den vergangenen Jahren kaum modernisiert. Es befindet sich in einem überwiegend mangelhaften Erhaltungszustand. Schäden bzw. Mängel, nicht fertig gestellte Bauleistungen sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen sind vorhanden.

Wärmeschutz

Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Wärmeschutzes werden nicht erfüllt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert. Danach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

##### 3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (WertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§13 und 14 WertV), das Ertragswertverfahren (§§15 bis 20 WertV) und das Sachwertverfahren (§§21 bis 25 WertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere dieser Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung bzw. Renditeerzielung hin ausgerichtet sind.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht.

Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird entsprechend der unterschiedlichen Bewertungsmaßstäbe des Grundstücksmarktes der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Zur Stützung des Sachwertes wird zusätzlich das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt.

### 3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

#### 3.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel nach § 3 WertV mit dem Vergleichswertverfahren zu bestimmen. Vergleichbare Kauffälle liegen jedoch nicht ausreichend vor, deshalb muss zur Ermittlung des Bodenwertes der Bodenrichtwert nach § 13 WertV herangezogen werden.

Für den Bereich der Wertermittlungsobjekte sind amtliche Bodenrichtwerte von 21 EUR/m<sup>2</sup> incl. Erschließungskosten nach Baugesetzbuch (BauGB) für ein „Dorfgebiet“ zum 01.01.2023 festgelegt worden.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises (EUR/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße können Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. In ländlichen Gebieten ist jedoch kein signifikanter Einfluss auf den Kaufpreis nachweisbar.

Bei Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind abweichende wertbeeinflussende Merkmale durch Zu- und Abschläge oder in sonstiger Weise (§ 14 WertV) zu berücksichtigen. Solche Abweichungen sind hier vorhanden.

Das Grundstück wird von der Erschließungsstraße „Unterdorf“ erschlossen. Es handelt sich um ein Grundstück an einer innerörtlichen Erschließungsstraße mit unregelmäßigem Zuschnitt (siehe Lageplan). Die Straßenfrontlänge zur Gemeindestraße beträgt ca. 85 m, Grundstücksbreite ca. 20 – 45 m, Grundstückstiefe i. M. ca. 70 m, wovon jedoch nur ca. 22 m baulich nutzbar sind. Diese Situation rechtfertigt Abschläge vom Bodenrichtwert.

Für die vordere, auch baulich nutzbare Grundstücksfläche (ca. 600 m<sup>2</sup>), ist wegen der Grenzbebauung des Grundstückes Unterdorf 10 einschließlich der zugehörigen Abstandsbaulast ein Abschlag von 10 % des Bodenrichtwertes gerechtfertigt. Damit ergibt sich ein Bodenwert von 21 EUR/m<sup>2</sup>. / 10 % = ca. 19 EUR/m<sup>2</sup>.

Für die hintere, aufgrund der Lage im Außenbereich nicht baulich nutzbare Grundstücksfläche (ca. 1.686 m<sup>2</sup>), kann lediglich ein Bodenrichtwert von 10 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Dieser Wert liegt 25 % über dem Bodenrichtwert der westlich der angrenzenden Kreisstraße 407 benachbarten Flächen im Außenbereich. Der Bodenrichtwert von 10 EUR/m<sup>2</sup> ist für diese Flächen gerechtfertigt, da sie an das bebaute Wohngrundstück angrenzen.

Nach heutiger Sach- und Rechtslage werden für dieses Grundstück Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz nicht mehr erhoben.

Für das im Grundbuch von Elbingerode Blatt 905 eingetragene Grundstück

**Lfd. Nr. 1      Gemarkung Elbingerode Flur 15 Flurstück 193      2.286 m<sup>2</sup>**

ergibt sich damit insgesamt folgender Bodenwert:

$$600 \text{ m}^2 \times 19 \text{ EUR/m}^2 = 11.400 \text{ EUR ca. 11.400 EUR}$$

$$1.686 \text{ m}^2 \times 10 \text{ EUR/m}^2 = 16.860 \text{ EUR ca. 16.900 EUR}$$

**28.300 EUR**

### 3.2.2 Gebäudewert

Der Gebäudewert wird schrittweise ermittelt. Zunächst wird der Herstellungswert errechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese Herstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen des Gutachters auf der Basis der Preisverhältnisse von 2010 (Normalherstellungskosten 2010) angesetzt. Dort wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Größe, des Verhältnisses von ausgebauten zu nicht ausgebauten Räumen, der Bauweise und Ausstattung für den folgenden Gebäudetyp, der mit dem Gebäudetyp des Wertermittlungsobjektes grundsätzlich vergleichbar ist, der nachstehende Preis je m<sup>2</sup> - Bruttogrundfläche angehalten.

- Bauweise      Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser, freistehend, Doppelhäuser, Reihenhäuser
- Geschosse      Erdgeschoss, Obergeschoss
- Ausstattungsstandard      Standardstufe 1 - 2  
 Außenwände: Holzfachwerk/Ziegelmauerwerk, verputzt, Verkleidung mit Asbestzement- bzw. Faserzementplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980), Dach: Betondachsteine (Hausdach), Hohlziegel (Nebengebäude), Fenster und Außentüren: Holzfenster, weit überwiegend mit Einfachverglasung, einfache Zimmertüren, Deckenkonstruktion und Treppen: Holzdecken (EG u. OG), Holztreppe (EG u. OG) Fußböden: Laminat- u. PVC-Böden, keram. Belag, Teppichboden, Sanitäreinrichtungen: EG: Duschbad mit Fliesensockel, OG: kein WC, kein Bad, Heizung: Gas-Einzelöfen, Warmwasserbereitung: Gas-Warmwassererhitzer i. d. Küche, Sonstige techn. Ausstattung: wenige Steckdosen, Zählerschrank mit Kippsicherungen.

Normalherstellungskosten 2010:      ca. 625 EUR/m<sup>2</sup> BGF, Ansatz: **625 EUR/m<sup>2</sup>**

Kostenkennwert für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.



Für die besonderen Bauteile werden folgende Zeitwerte angesetzt:

- Eingangstreppe und Eingangsüberdachung im EG: 1.000 EUR

Mit der Baupreisindexreihe, die die Veränderung der Baukosten widerspiegelt, werden die Normalherstellungskosten auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet. Der Baupreisindex (2010 = 100) beträgt zum Stichtag 178,2 .

Die Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> ergeben - multipliziert mit der Bruttogrundfläche - nach Addition des Wertes der besonderen Bauteile den Herstellungswert der Gebäude. Die Bruttogrundfläche ist nach der DIN 277 aus dem Jahr 2021 zu berechnen.

Vom Herstellungswert ist die Alterswertminderung, die Wertminderung wegen sonstiger Wertbeeinflussender Umstände abzuziehen. Die Wertminderung wegen Baumängel wird erst nach der Markanpassung im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der theoretischen Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden und wird in einem Prozentsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

Für die beschriebenen Schäden und Mängel sind entsprechende Kosten zur angemessenen Teilbehebung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes zu beachten.

### 3.2.3 Wert der Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere Einfriedungen, Tore, Wege und Platzbefestigungen, Treppen und Mauern und besondere Gartenanlagen, aber auch außerhalb des Gebäudes gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Für die in Abschnitt 2.2.1 beschriebenen Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes werden folgende Zeitwerte angesetzt.

Einfriedungen/Mauern:	Zäune/Gartenmauern	500,- EUR
Befestigte Flächen:	Asphalt, Pflaster- und Plattenbelag	500,- EUR
Gartenanlage:	einfachste Begrünung	500,- EUR
Hausanschlüsse	(Wasser, Abwasser, Erdgas, Strom)	<u>4.000,- EUR</u>
		5.500,- EUR



Für die zu bewertenden Gebäude ergeben sich folgende Werte:

Sachwertberechnung									
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag: 178,2									
lfd. Nr.	Gebäude (Bauteil)	Brutto- grund- fläche (BGF)  [m²]	Normalherstellungs- kosten 2010 [€/m²]	am Stichtag [€/m²]	Her- stellungs- kosten [€]	gewöhn- liche Lebens- dauer [Jahre]	Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Wert- min- derung [%]	Bauwert altersgeminderte Herstellungskosten am Stichtag  [€]
a)	Wohnhaus mit ange- bautem Nebengebäude	177	625	1.114	197.130	60	10	83	ca. 33.500
	Garage in a)								4.000
b)	Freistehendes Nebengebäude		Abgängig, ohne Ansatz						0,00
	Bes. Bauteile		pauschal						1.000
			pauschal						
<b>Wert der baulichen Anlagen</b>									<b>38.500 €</b>
Wert der baulichen Außenanlagen (Zeitwert) i.W. Hausanschlüsse									5.500 €
Zwischensumme									44.000 €
<b>Bodenwert</b>									<b>28.300 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag</b>									<b>72.300 €</b>
Marktanpassung:		Sachwertfaktor: 0,73 (Der Korrekturfaktor für die Standardstufe „1,5“) = 0,860 ist berücksichtigt							ca. 52.800 €
<b>Marktangepasster Sachwert</b>									<b>ca. 52.800 €</b>
Besondere Umstände, wirtschaftliche Wertminderung:									0,00
Baumängel/ -schäden, sonstiges (siehe 2.1.3)									8.000 €
<b>Sachwert am Wertermittlungsstichtag</b>									<b>ca. 44.800 €</b>

### 3.3 Ertragswertverfahren

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Reinertrages zu ermitteln. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstückes bzw. der Eigentumswohnung.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Es wird deshalb zunächst der Bodenwert des Grundstückes ermittelt und dessen Reinertragsanteil vom nachhaltig erzielbaren Reinertrag abgezogen, so dass sich der Gebäudeertragswert unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer durch Kapitalisierung dieses Reinertragsanteiles ergibt.

#### 3.3.1 Bodenwert

Bodenwert (siehe 3.2.1):

**ca. 28.300 EUR**

#### 3.3.2 Gebäudeertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Betriebskosten, die nicht durch Umlagen abgedeckt werden (sog. Nettokaltmiete) und abzüglich der übrigen Kosten die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Dies sind vor allem Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstückes und seiner baulichen Anlagen betreffen. Werden Grundstücke oder Grundstücksteile eigengenutzt, nicht genutzt, unentgeltlich oder zu einem vom üblichen abweichenden Entgelt überlassen, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

#### Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlage

Um den auf die bauliche Anlage entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen.

Für Einfamilienhausgrundstücke in ländlichen Gemeinden wird in der Regel ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 – 3,0 % zugrunde gelegt. Aufgrund der individuellen Situation (relativ geringe Lage- und Grundstücksqualität) halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 % für angemessen.

<b>Zusammenstellung der Erträge</b>				
Gebäude/-teil, Geschoss	Nutzung	Flächen  m²	Mieten (monatlich) marktübliche Erträge	
			€/m²	€
Wohnhaus	Wohnung EG + OG	132	3,50	ca. 460
Garage			pauschal	30
<b>Flächensumme /monatlicher Rohertrag</b>		132		<b>490</b>

<b>Ertragswertermittlung</b>				
<b>Jährlicher Rohertrag</b>				<b>5.880 €</b>
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltung:	298 €/Einheit	Anzahl: 1	298 €	
	39 €/Garage	Anzahl: 0	39 €	
	5%	(gewerbl.. Jahresrohertrages)	0 €	
Instandhaltung:	12,00 €	/m²	1.584 €	
	88,00 €	/Garagen, Stellplätze, sonst.	88 €	
Mietausfallrisiko:	4,00%	des Rohertrages	221 €	
Summe entspr. rd.	37,9 %	des Jahresrohertrages	2.230 €	2.230 €
Jahresreinertrag				3.650 €
Liegenschaftszinssatz (%): 3 %				
Reinertragsanteil des Grund und Bodens			Bodenwert: 28.300 €	849 €
Reinertragsanteil der Gebäude				2.801 €
Restnutzungsdauer der Gebäude:		10 Jahre		
Barwertfaktor nach Anlage 1		8,53		
ImmoWertV:				
Gebäudeertragswert			ca.	23.900 €
Bodenwert (insgesamt)				28.300 €
<b>Vorläufiger Ertragswert am Wertermittlungstichtag (ohne Baumängel und -schäden)</b>			<b>ca.</b>	<b>52.200 €</b>

### 3.3.3 Ertragswert

Baumängel und – Schäden führen zur Wertminderung. Bei der Besichtigung wurden entsprechende Mängel festgestellt. Die überschlägig ermittelten Kosten für die Mängelbeseitigung werden mit einem Zeitwert von insgesamt 8.000 EUR in Ansatz gebracht, wobei die geringe Restnutzungsdauer berücksichtigt wird.

Der Ertragswert ergibt sich danach wie folgt:

Gebäudeertragswert	23.900 EUR
- Wertminderung wg. Baumängel und –schäden	8.000 EUR
+ Bodenwert	28.200 EUR
= Ertragswert	ca. 44.100 EUR

### 3.4 Verkehrswert

**Bebautes Grundstück:**

**Lfd. Nr. 1      Gemarkung Elbingerode Flur 15 Flurstück 193      2.286 m<sup>2</sup>**

Gemäß § 7 Abs. 1, Satz 2 WertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Der Verkehrswert ergibt sich aus den vorangegangenen Wertermittlungen unter Berücksichtigung der Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und der Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

Der Sachwert beträgt 44.800,- EUR, der Ertragswert beträgt 44.100,- EUR.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Objekten dieser Art (Gebäude mit einer bzw. zwei Wohnungen) vom Sachwert auszugehen, unterstützend wurde hier auch der Ertragswert ermittelt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass hier das Eigennutzungsinteresse gegenüber einer möglichen Vermietungsabsicht weit überwiegend sein wird, ist der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertes zu ermitteln, wobei jedoch der Ertragswert Berücksichtigung findet.

Unter Berücksichtigung aller Fakten, schätze ich in Kenntnis der regionalen Immobilienmarktsituation, folgenden Verkehrswert einschließlich seiner Bestandteile sowie dem Wert des mit zu versteigernden Zubehörs für das im Grundbuch von Elbingerode Blatt 905 eingetragene Grundstück:

**Lfd. Nr. 1      45.000,00 EUR      In Worten: fünfundvierzigtausend Euro**

Aufgestellt in Übereinstimmung mit der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken.

Die vorstehenden Werte sind unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt.  
Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verfassers.

Herzberg am Harz, 04. April 2023

Architekt Dipl.-Ing.  
Reiner Plümer  
-Sachverständiger-

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



## 4 Anhang

### 4.1 Fotos



Wohnhaus - Ansicht von Südosten



Wohnhaus - Ansicht von Süden



Wohnhaus - Ansicht von Norden



Wohnhaus - Hauseingang



Freisteh. Nebengeb. – Ansicht von Süden



Garten - Gerätehaus

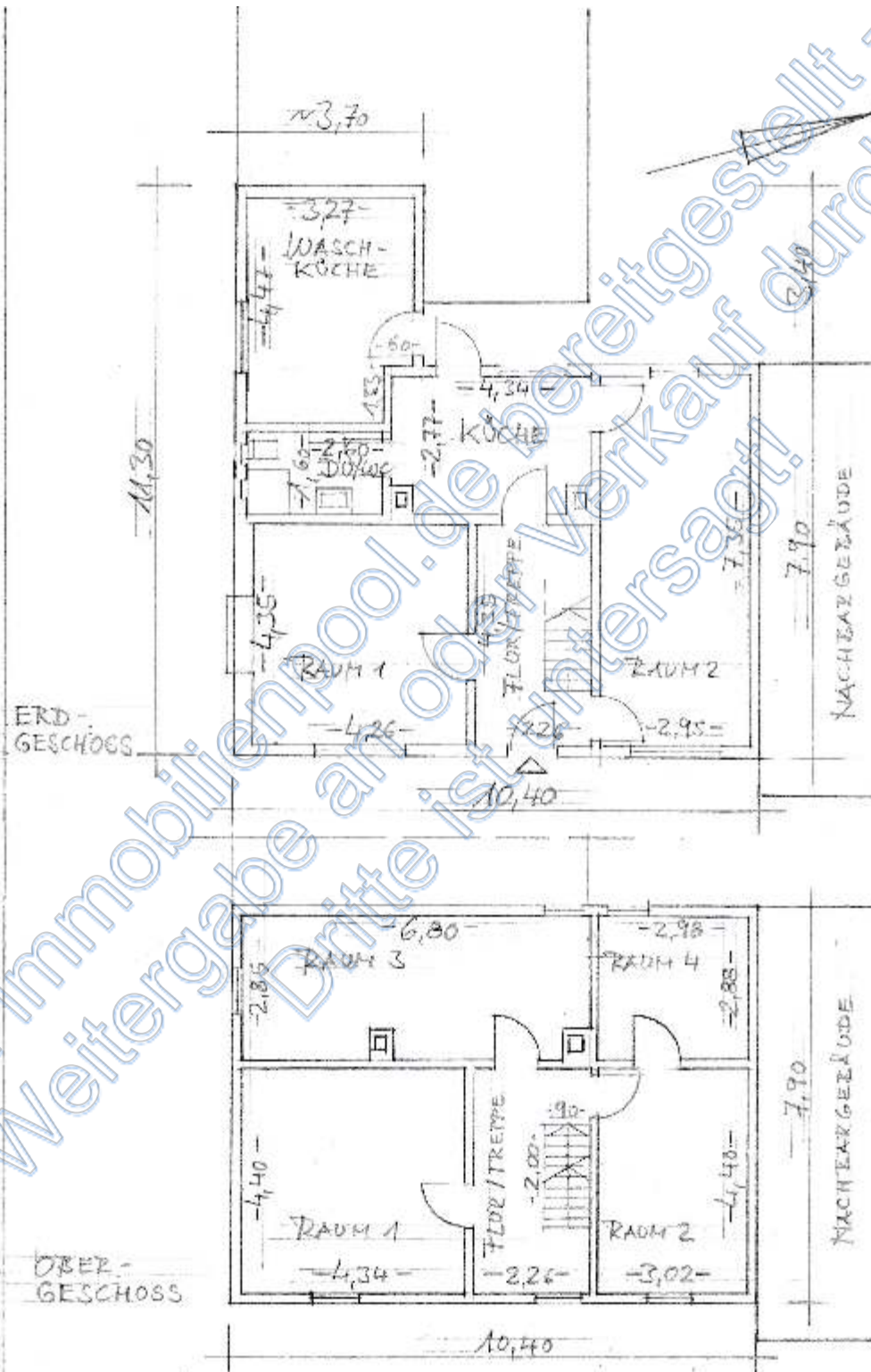


Einfriedung - Südwest



Gartenbereich mit Ruine

#### 4.2 Zeichnungen



### 4.3 Berechnungen

#### Berechnung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

$$\text{EG: } 10,40 \times 7,90 + 3,70 \times 3,40 =$$

$$94,74 \text{ m}^2$$

$$\text{OG: } 10,40 \times 7,90 =$$

$$82,16 \text{ m}^2$$

$$\underline{176,90 \text{ m}^2} \quad \text{ca. } 177,00 \text{ m}^2$$

#### Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnhaus

EG:

$$\text{Flur/Treppe:} \quad 8,39 \text{ m}^2$$

$$\text{Raum 1:} \quad 18,53 \text{ m}^2$$

$$\text{Raum 2:} \quad 21,68 \text{ m}^2$$

$$\text{Küche:} \quad 11,46 \text{ m}^2$$

$$\text{Duschbad:} \quad 4,16 \text{ m}^2$$

$$\text{Waschküche:} \quad \underline{13,82 \text{ m}^2}$$

$$78,04 \text{ m}^2$$

$$78,04 \text{ m}^2 \quad \text{ca. } 78,00 \text{ m}^2$$

OG:

$$\text{Flur/Treppe:} \quad 8,14 \text{ m}^2$$

$$\text{Raum 1:} \quad 19,10 \text{ m}^2$$

$$\text{Raum 2:} \quad 13,29 \text{ m}^2$$

$$\text{Raum 3:} \quad 18,82 \text{ m}^2$$

$$\text{Raum 4:} \quad \underline{8,58 \text{ m}^2}$$

$$67,93 \text{ m}^2 \quad \text{ca. } 68,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Wohnfläche insgesamt:} \quad 146,00 \text{ m}^2$$

=====



#### 4.4 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS: 2141)
- Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in der Fassung vom 24. Mai 2005 (Nds. GVBl. S. 184)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- DIN 277-1 (2021) Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau Teil 1 Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlVO) vom 01.01.2004
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2905)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015

#### 4.5 Literaturhinweise

- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger
- Ross/Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Verlag: Th. Oppermann
- Vogels, M.: Grundstücksbewertung marktgerecht, Bauverlag
- Grundstücksmarktdaten 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim, abrufbar im Internet unter <https://www.gag.niedersachsen.de>
- Landesmarktbericht, Oberer Gutachterausschuss in Niedersachsen