



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 27/23



Dipl.-Ing.
Michael Henrich

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

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

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

GUTACHTEN

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

Straße: Blumenberg 6
Ort: 37441 Bad Sachsa
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht: Herzberg am Harz

Gemarkung: Bad Sachsa

Blatt: 5542

Flur: 4

Flurstück(e): 159/15, 159/16

Stichtag: 25.10.2024

Verkehrswert: 112.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 21 Seiten und 17 Seiten Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
	Gliederung	Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Nebengebäude (ehem. Stall, Garage)	12
3.3.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Flächenberechnungen	14
4.3.	Bodenwertermittlung	15
4.4.	Sachwertermittlung	17
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	17
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes des Nebengebäudes	18
4.4.3.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	18
4.4.4.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	19
4.4.5.	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: 37441	Ort: Bad Sachsa	Straße: Blumenberg 6
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus	Auftraggeber: AG Herzberg am Harz	AZ: 5 K 27/23

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Bad Sachsa Flur: 4 Flurstück: 159/15, 159/16

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Verwalter nach § 26 WEG: kein

Mieter / Pächter: ja, siehe separates Schreiben

Bodenwert: 25.000,00 € **Fläche:** 833 m² (gesamt)

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 159/15 - Bauland	30,00	308	beitragsfrei	Bauland
2. Flurstück 159/16 - Bauland	30,00	525	beitragsfrei	Bauland
3.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²] nachhaltig erzielbar	Miete/Pacht [€/m ²] tatsächlich	Reparatur-Rückstau [€]	Reparatur-Rückstau [€/m ²]
1. Wohnhaus EG - DG	~ 100				~ 5.000	~ 50
2. Nebengebäude						
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein

Baujahr: 1953 **Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre **Restnutzungsdauer:** 20 Jahre

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

Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Verschleißerscheinungen): ~ 5.000 €

Sachwert (marktangep.): 112.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**

Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 112.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 25.10.2024

* Zutreffendes ankreuzen

** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

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

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 37441 Bad Sachsa
Straße: Blumenberg 6
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz
Gemarkung: Bad Sachsa
Grundbuchblatt: 5542

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV Ifd. Nr. 1	4	159/15	GF	308 m ²
BV Ifd. Nr. 1	4	159/16	GF	525 m ²

1.4. Eigentümer

siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts

Einfamilien-Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbauten, Nebengebäude; der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie Grünfläche / Garten,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: 25.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 25.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:

siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz [Geschäfts-Nr. 5 K 27/23] vom 15.08.2024, Grundbuchangaben des Auftraggebers, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 29.08.2024, Bauvorlagen der Stadt Bad Sachsa, eigene Ortsbesichtigung am 25.10.2024

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.

Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstückseigenschaften wird ausgeschlossen.

Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:

Der Kurort Bad Sachsa ist eine Kleinstadt mit ca. 7 400 Einwohnern und liegt am Südrand des Harzes.

Die Stadt wird vom Kurbetrieb geprägt; alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs-, Sozial- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden und gut zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation ca. 2,1 km entfernt, Bushaltestelle in der Nähe) sind vorhanden.

Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Landstraße 604 mit Anbindung an die ca. 4,5 km entfernte Bundesstraße B 243 gegeben.

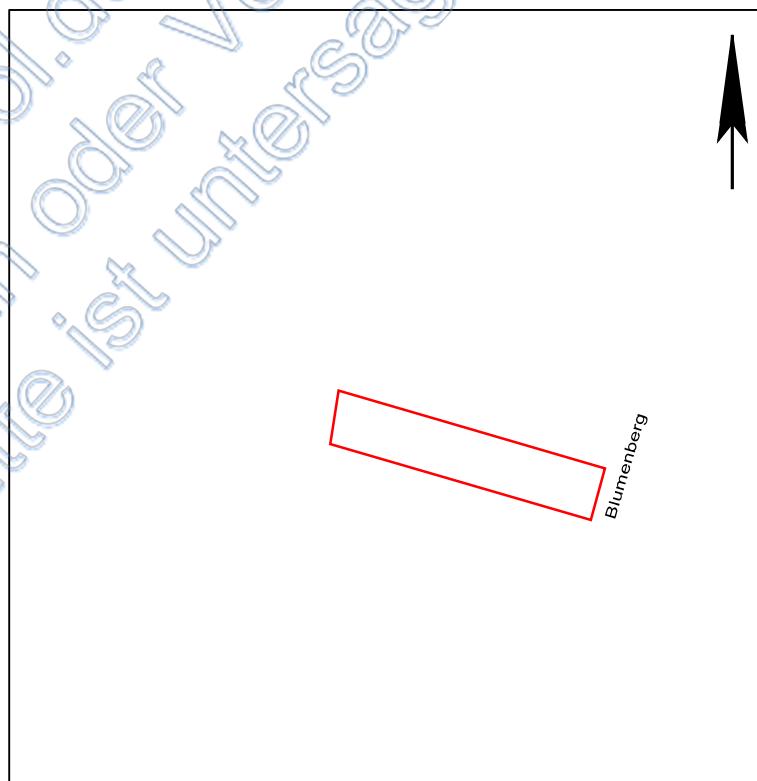
Die Kreisstadt Göttingen ist ca. 57 km entfernt; hier besteht auch Anbindung an das Autobahnnetz (BAB A 7). Die Autobahn A 38 ist ca. 20 km in südlicher Richtung entfernt.

Lagemarkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt am südöstlichen Ortsrand von Bad Sachsa; das Rathaus ist ca. 1,9 km entfernt.

Es grenzt ostseitig an die öffentliche Straße „Blumenberg“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Wohnlage:

Das Grundstück hat eine mittlere Wohnlage am Ortsrand.

Art der Bebauung
in der Umgebung:

Das umgebende Gebiet ist durch eine Mischnutzung geprägt, wobei die Wohnnutzung überwiegt. In der Umgebung sind gewerbliche Nutzungen und der Bauhof vorhanden. Die Bauweise ist offen, meist ein- und zweigeschossig.

Immissionen:

Nicht über das normale Maß hinausgehend.

topographische Lage:

Das Gelände ist im westlichen Bereich leicht abfallend.

Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken; es ist etwa rechteckförmig geschnitten. Straßenfrontlänge (ostseitig): ca. 13 m mittlere Grunstückstiefe (Ost-West-Richtung): ca. 66 m
	Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnittes als Baugrundstück geeignet. Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr. <u>Anmerkung:</u> über das Flurstück 1387 an der westlichen Grundstücksseite besteht Anbindung an die Roßkopfstraße.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Straße ist mit Asphalt befestigt. Gehweg ist einseitig vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Straßenkanal. Telefonanschluss ist vorhanden. Erdgas liegt in der Straße an.
- 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 einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des Nebengebäudes.
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 Einfamilien-Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie Grünfläche / Garten im westlichen Grundstücksbereich.
	Zum inneren Grundstücksbereich besteht Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden (Garage).

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

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

Ursache hierfür sind die teilweise mäßige verkehrstechnische Anbindung, eine teilweise Entindustrialisierung in der Vergangenheit und der starke Rückgang in den Hauptarbeitszweigen Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels / Pensionen). Auch deshalb ist die Bevölkerungszahl in der Region vorrangig durch Abwanderung gesunken.

Wirtschaftliche Lage:

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

Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Göttingen mit 92,4 (Stand 2024) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 96,5.

Bevölkerungsentwicklung:

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Göttingen und nach 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 in der Region von einer weiteren 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 ortssässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2011 / 2012 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang und schwache Wirtschaftskraft) stark gesunken, wobei in den letzten Jahren ein Ansteigen der Preise festzustellen war.

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

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

In Abt. II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

- 1 Auflösend bedingte Vormerkung zur Sicherung des nicht abtretbaren Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für eingetragen am 06.07.2022.
- 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (5 K 27/23 Amtsgericht Herzberg am Harz). Eingetragen am 25.06.2024.

Die Eintragungen sind nicht wertbeeinflussend und werden bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.

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

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.08.2024 ist keine Baulast eingetragen.

nicht eingetragene Lasten/Rechte:	Das Grundstück ist zum Stichtag vermietet. Der südlich angrenzende Nachbar (Flurstück 1324/159) nutzt das Bewertungsgrundstück als Zuwegung zu seinem Grundstück. Eine rechtliche Regelung hierzu ist nicht bekannt.
Altlasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung sowie nach Recherchen des Sachverständigen 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.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeitig 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 Stadtverwaltung Bad Sachsa, Bauamt, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Grundstücksqualität:	Im Flächennutzungsplan von Bad Sachsa ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Mischbaufläche dargestellt. Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	einseitig angebautes (Doppelhaushälfte), unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, südseitig ist ein eingeschossiger Windfang angebaut,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus (Doppelhaushälfte),
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde ca. 1953 errichtet,

Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Bauweise:	traditionelle Mauerwerksbauweise,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Ortbeton,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Decken:	
Keller:	massive Decke (Stahlträger und Betonkappen),
Geschosse:	Holzbalkendecken,
Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach, Windfang: flaches Pultdach,
Dacheindeckung:	Harzer Dach mit: Vollschalung und Pappabdichtung sowie alter Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Sockel Anblendung mit Klinkerriemchen, darüber Strukturputz und Anstrich,
Innenwandflächen:	
Windfang:	Holzverkleidung bzw. Putz und Anstrich,
Flure:	EG, DG: Putz, Tapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz, Tapete und Anstrich, Fliesenpiegel in Küche und Schlafzimmer,
Küche:	DG: Putz, Raufasertapete bzw. Tapete und Anstrich,
Bäder:	EG: Putz, Tapete und Anstrich,
Keller:	EG, DG: raumhoch Fliesen, einfacher Putz und Anstrich bzw. nur Anstrich,
Deckenflächen:	
Windfang:	Holzverkleidung,
Flure:	EG, DG: Putz, Tapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz, Tapete und Anstrich,
Küche:	DG: Putz, Raufasertapete bzw. Tapete und Anstrich,
Bäder:	EG: Putz, Tapete und Anstrich,
Keller:	EG: Gk-Platten und Tapete, DG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich, Pinselputz und Anstrich,
Fußböden:	
Windfang:	Granitbelag,
Flure:	EG: Parkettfußboden, DG: Laminat,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Parkettfußboden, DG: Laminat,
Küche:	EG: Parkettfußboden,
Bäder:	EG: Fußbodenfliesen,
Keller:	DG: Holzfußboden und PVC-Belag, einfacher Betonfußboden mit einfacher Beschichtung,
Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden, Windfang: Holzfenster mit Isolierglasausschnitt,
Keller:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung,

Türen:

Hauseingangstür: Windfang: Holztür mit Lichtausschnitt,
Eingangstür: massive Holztür mit Lichtausschnitt,
Kellerausgang: einfache Stahlblechtür,
EG: glatte Holztüren, teilweise Ganzglastür,
DG: glatte furnierte Holztüren,
einfache Holzbrettertüren,

Treppen:

Differenzstufen: Differenzstufen im Windfang aus Granit,
Geschosstreppe: gestemmte Holztreppe, viertel gewendet, seitliches Geländer,
Stufen mit Textilbelag,
Dachboden: Zugang über ausklappbare Bodentreppe,
Keller: massive Treppe aus Betonstufen, viertel gewendet, ohne Handlauf / Geländer,

Heizung:

2 Einzelöfen / feste Brennstoffe, Infrarotheizkörper im Bad EG,
elektrische Heizmöglichkeit im Bad DG,

Schornsteine:

ein gemauerter, zweizügiger Schornstein,

Elektroinstallation:

einfache - mittlere Ausstattung (teilweise Schraubsicherungen),
Keller: überwiegend alte Installation,

Sanitärinstallation:

Wasseranschluss ist in allen Geschossen vorhanden,

Einrichtungen: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken,

Ausstattung / Qualität: mittlere Ausstattung,

Warmwasserbereitung: dezentral über Elektroboiler,

besondere Bauteile:

Kellerfreitreppe: Stufen mit Klinkerplatten, massive Wange mit Strukturputz
seitlicher Stahlhandlauf und Stahlgeländer; Überdachung der
Treppe: Stahlkonstruktion, Pultdach mit Doppelstegplatten,

Dachaufbauten: beidseitig pultdachförmige Dachaufbauten mit äußerer
Eternitschindelverkleidung,

Raumbeschreibung:

KG: h ~ 2,00 m

- Kellerflur mit Kellerinnentreppen, Kellerräume, Waschküche
(WM-Anschluss, Ausgussbecken),

EG: h ~ 2,40 - 2,45 m

- Hauseingang über angebauten Windfang,
- Flur mit Treppe zum Dachgeschoss,
- Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche,
Schlafzimmer,
- Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken),
- Flur, 2 Kinderzimmer, Bad (Dusche, Waschbecken,
WC-Becken), kleiner Abstellraum,

h ~ 2,20 m

- nicht ausgebauter Spitzboden,

DG: h ~ 2,35 m

Dach: h ~ 1,75 m

Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine relativ

einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzi-
piert und wird dementsprechend genutzt.

Belichtung/Besonnung:

Überwiegend normal.

Bauausführung:	Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	Nach 1990 wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">- ca. 1990: Elektroverteilung,- ca. 1990 - 1995: Bäder EG und DG modernisiert,- ca. 1990 - 1995: tlw. Innentüren / tlw. Innenausbau,- ca. 1995: Kunststofffenster EG und DG,- ca. 2001: Kellerfenster,
	Es ergeben sich ca. 3,5 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV.
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde erstellt; der Endenergiebedarf wurde mit 248 kWh / m ² · a ermittelt.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz), z.B. im Bereich der Außenwände, der Kellerdecke bzw. des EG-Fußbodens sowie der Decke über dem DG / der Dachschrägen.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: <ul style="list-style-type: none">- Keller: Fußboden und Beschichtung teilweise schadhaft, Fußboden in einem Raum mit Hebungen und Löchern, Wände mit Feuchte-/ Putzschäden,- Dachdeckung: Dachziegel veraltet und verschlissen, teilweise ausgetauscht / provisorisch ausgebessert,- Fußböden EG: Parkettboden abgenutzt,- Fenster: Gummidichtungen der Kunststofffenster teilweise schadhaft,- Kellerausgangstür: tlw. mit Lackschäden und Korrosion,- Elektroinstallation: teilweise technisch überaltert,- es besteht ein teilweiser Instandhaltungsrückstau,- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	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 Schnellebigkeit 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.
Restnutzungsdauer:	

Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Baujahres, der durchgeführten Modernisierungen (ca. 3,5 Punkte) und des Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 20 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlere Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 tlw. modernisiert. Es befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Schäden und Mängel sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden.

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

Unter Berücksichtigung des überwiegend normal erhaltenen Bauzustandes sowie der derzeitigen Nachfragesituation nach Wohnobjekten wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt mittel eingeschätzt.

3.2. Nebengebäude (ehem. Stall, Garage)

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach aus Holzsparren und alter Tonziegeldeckung bzw. flachem Pultdach aus Holzsparren, Vollschalung und Schweißbahnabdichtung, vorgehängte Dachrinne.

Baujahr: das Gebäude wurde ca. 1953 errichtet und nachträglich erweitert.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, außen Sockel Klinkerriemchen, darüber Strukturputz, Holzbalkendecke, einfache Holzbrettertür bzw. Rolltor mit elektrischem Antrieb, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein gemauerter Schornstein, Elektro- und Wasseranschluss sind vorhanden.

Sommerküche: Wände Holzverkleidung bzw. Fliesen, Decke Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich, Fußbodenfliesen.

Garage: Wände Putz und Anstrich, Decke Gk-Platten und Anstrich, einfacher Betonfußboden,

Schuppen: Wände einfacher Putz, Holzbalkendecke mit oberer Abbretterung, Betonfußboden,

Nutzung: Sommerküche (Waschbecken), Garage, Schuppen.

Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise errichtet und befindet sich in einem normalen Bauzustand; tlw. sind Schäden/Mängel vorhanden (z.B. Betonboden tlw. schadhaft).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf ca. 20 Jahre geschätzt.

3.3. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonstige Gebäude: Freisitz / Überdachung: Holzkonstruktion, Pultdach aus Holzsparren, Vollschalung, Schweißbahnabdichtung, einseitige Einhausung / Verglasung als Windschutz, ca. 2002 errichtet,

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

Freiflächen: überwiegend Hof- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster, Pferdepaddock aus verzinktem Stahl,

Einfriedungen: straßenseitig: Natursteinpfeiler, Metallzierzaun, zweiflügeliges Metalltor, gartenseitig: Einfriedung teilweise aus einfachen Holzflechtelementen, rückseitig (westseitig) zweiflügelige Metalltür,

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw.. Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungs-kosten 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 Einfamilienhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

	9,00 m	x	7,65 m	=	68,85 m ²
+ Windfanganbau	2,75 m	x	1,25 m	=	3,44 m ²
+ westseitiger Vorsprung	4,10 m	x	2,00 m	=	8,20 m ²
Nebengebäude	12,00 m	x	6,00 m	=	72,00 m ²
+ westseitiger Vorsprung	4,00 m	x	2,40 m	=	9,60 m ²
					162,09 m ²
gerundet					162,00 m ²

Anmerkung: überdachter Freisitz und befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ / GFZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

162,00 m ²	/	833,00 m ²	=	0,19
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	68,85 m ²	x	2	=	137,70 m ²
+ Windfanganbau	3,44 m ²	x	1	=	3,44 m ²
+ westseitiger Vorsprung	8,20 m ²	x	1	=	8,20 m ²
Nebengebäude	72,00 m ²	x	1	=	72,00 m ²
+ westseitiger Vorsprung	9,60 m ²	x	1	=	9,60 m ²
					230,94 m ²
gerundet					231,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

231,00 m ²	/	833,00 m ²	=	0,28
-----------------------	---	-----------------------	---	------

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

1.	Wohnhaus EG, OG, DG:	3 x 68,85 m ²	=	206,55 m ²
2.	+ Windfanganbau EG:	1 x 3,44 m ²	=	3,44 m ²
3.	+ westseitiger Vorsprung EG:	1 x 8,20 m ²	=	8,20 m ²
				218,19 m ²
BGF gerundet:				218,00 m²

Einfamilien-Wohnhaus Wohnfläche: (Fläche überschlägich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt)

Nr.	WE / NE	
1.	Wohnfläche EG und DG	~ 100 m ²

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

1.	Nebengebäude EG:	1 x 72,00 m ²	=	72,00 m ²
2.	+ westseitiger Vorsprung EG:	1 x 9,60 m ²	=	9,60 m ²
				81,60 m ²
BGF gerundet:				82,00 m²

4.3. Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind.

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

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

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

Bodenrichtwertzone 6004413: - 30,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	- Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	- Mischgebiet (MI)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	- Beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse:	- keine Angabe
Bauweise:	- keine Angabe
Grundstücksfläche:	- 700 m ²
Grundstückstiefe:	- keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	- 25.10.2024
Entwicklungsstufe:	- Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	- bebaut mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	- frei
Anzahl der Vollgeschosse:	- zwei / ein
Bauweise:	- offen
Grundstücksfläche:	- 833 m ² (beide Flurstücke)
Grundstückstiefe:	- ca. 66 m (beide Flurstücke)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wert beeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 30,00 €/m² für angemessen.

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

Flurstücke 159/15, 159/16 - Bauland:	833,00 m ²	x	30,00 € pro m ²	=	24.990,00 €
Bodenwert gerundet:					25.000,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 218,00 m²

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

Alter: (2024 - 1953) 71 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 Anlage 4 der
 ImmoWertV.

Gebäudetyp:	Wohnhaus - Doppelhaushälfte		
	Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss		
Gebäudestandard:	ca. 2 (siehe Anlage)		
Kostenkennwert:	696,00 €/m ²		
Korrekturfaktoren:	Drempel: nicht vorhanden 0,96 ausgebauter Spitzboden: - 1,00		
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten: in Höhe von 17 % 1,00		
korrigierte Normalherstellungskosten:			
696,00 €/m ²	x 0,96	x 1,00	x 1,00 = 668,16 €/m ²
gerundet:	668,00 €/m ²		

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,840 am Wertermittlungsstichtag 25.10.2024
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
218,00 m ²	x	668,00 €	/ m ² = 145.624,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: pauschaler Ansatz			= 5.000,00 €
			150.624,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x 1,840	= 277.148,16 €	
x Alterswertminderungsfaktor	x 0,286	= 79.264,37 €	
vorläufiger Gebäudesachwert:			79.264,37 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:			79.300,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes des Nebengebäudes

<u>Brutto-Grundfläche (BGF):</u>	82,00 m ²
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Alter: (2024 - 1953)	71 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Baujahres, der Bauweise, und des Bauzustandes:	20 Jahre
Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV	~ 0,333

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten 375,00 €/m²

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,840 am Wertermittlungsstichtag 25.10.2024
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:	
82,00 m ² x 375,00 € / m ²	= 30.750,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: ohne	= 0,00 €
	30.750,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x 1,840 = 56.580,00 €
x Alterswertminderungsfaktor	x 0,333 = 18.841,14 €
vorläufiger Gebäudesachwert	18.841,14 €
vorläufiger Gebäudesachwert Nebengebäude gerundet:	18.800,00 €

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonst. Gebäude: Freisitz / Überdachung, ca. 2002 errichtet,	
- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Telefon,	
- Freiflächen: überwiegend Hof- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster, Pferdepaddock aus verzinktem Stahl,	
- Einfriedungen: straßenseitig: Natursteinpfeiler, Metallzierzaun, zweiflügeliges Metalltor; gartenseitig: Einfriedung teilweise aus einfachen Holzflechtelelementen, rückseitig (westseitig) zweiflügelige Metalltür,	
Summe sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024	7.000,00 €

4.4.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	25.000,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	79.300,00 €
4.	Nebengebäude	=	18.800,00 €
5.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	7.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			130.100,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			130.000,00 €

4.4.5. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 130.000 € und
 - der Standardstufe von ca. 2
- der Sachwertfaktor mit ca. 0,90 eingeschätzt.

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

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

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

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

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:

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

- Ansatz: ca. 50 €/m² Wohnfläche

- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:

- der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,

Nebengebäude:

- keine.

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				130.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,90	=	117.000,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus				
~ 100 m ² Wohnfläche	x	50,00 €	/	m ²
			=	- 5.000,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Sachwert Wohnhaus: 79.300,00 €	x	0 %	=	- 0,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				112.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				112.000,00 €

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 Einfamilien-Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungs-kosten 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:

112.000,00 €

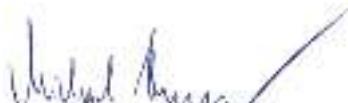
Euro (i.W.)

- einhundertzwölftausend -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 25.10.2024 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 15.11.2024



Dipl.-Ing. Michael Henrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Henrich

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

Anlage: Ausstattungsstandard

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

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

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

Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, 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 gedämmerter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	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 Unter verteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

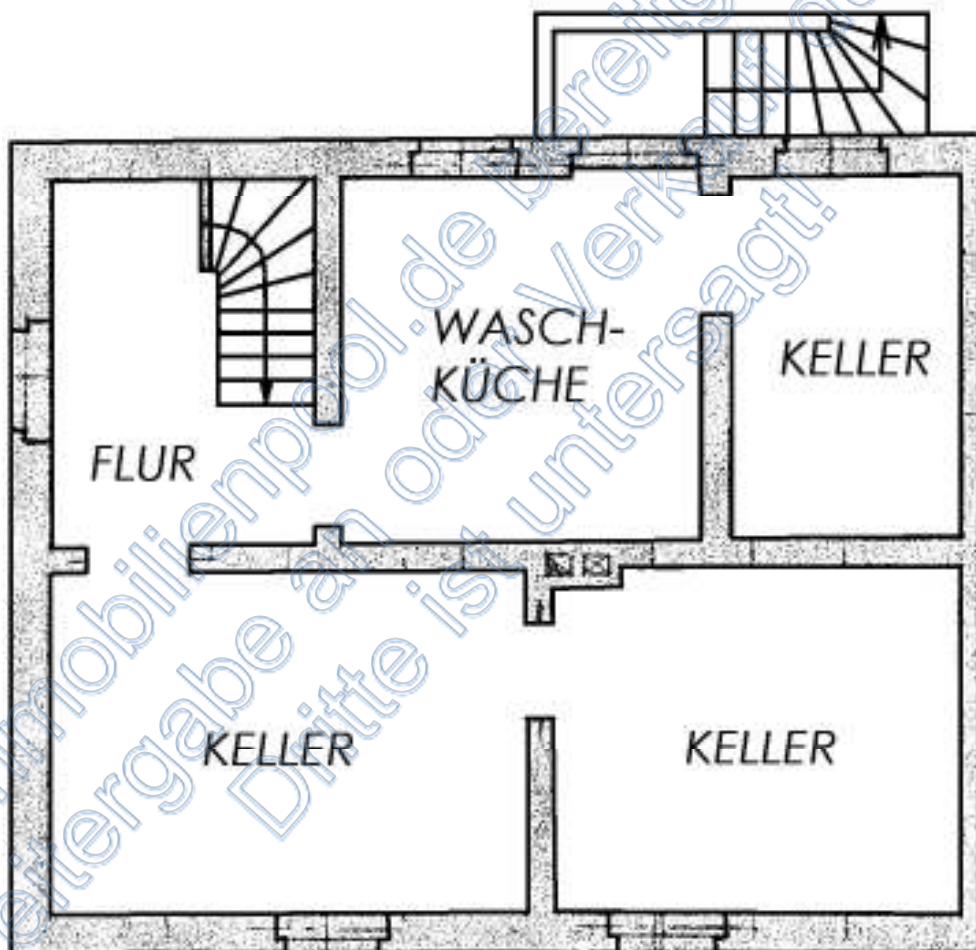
Nach sachverständiger Würdigung werden den in vorgenannter Tabelle angegebenen Standardmerkmale die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die Bau- teile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

	BGF [m ²]	BGF-Anteil [%]	Kostenkennwert der Standardstufe [€/m ² BGF]				
			1	2	3	4	5
Gebäudeteil 1: Typ 2.01	 206,55	94,7	615	685	785	945	1.180
Gebäudeteil 2: Typ 2.23	 11,64	5,3	865	965	1.105	1.335	1.670
Gebäudeteil 3:		0,0					
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]			628	700	802	966	1.206

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

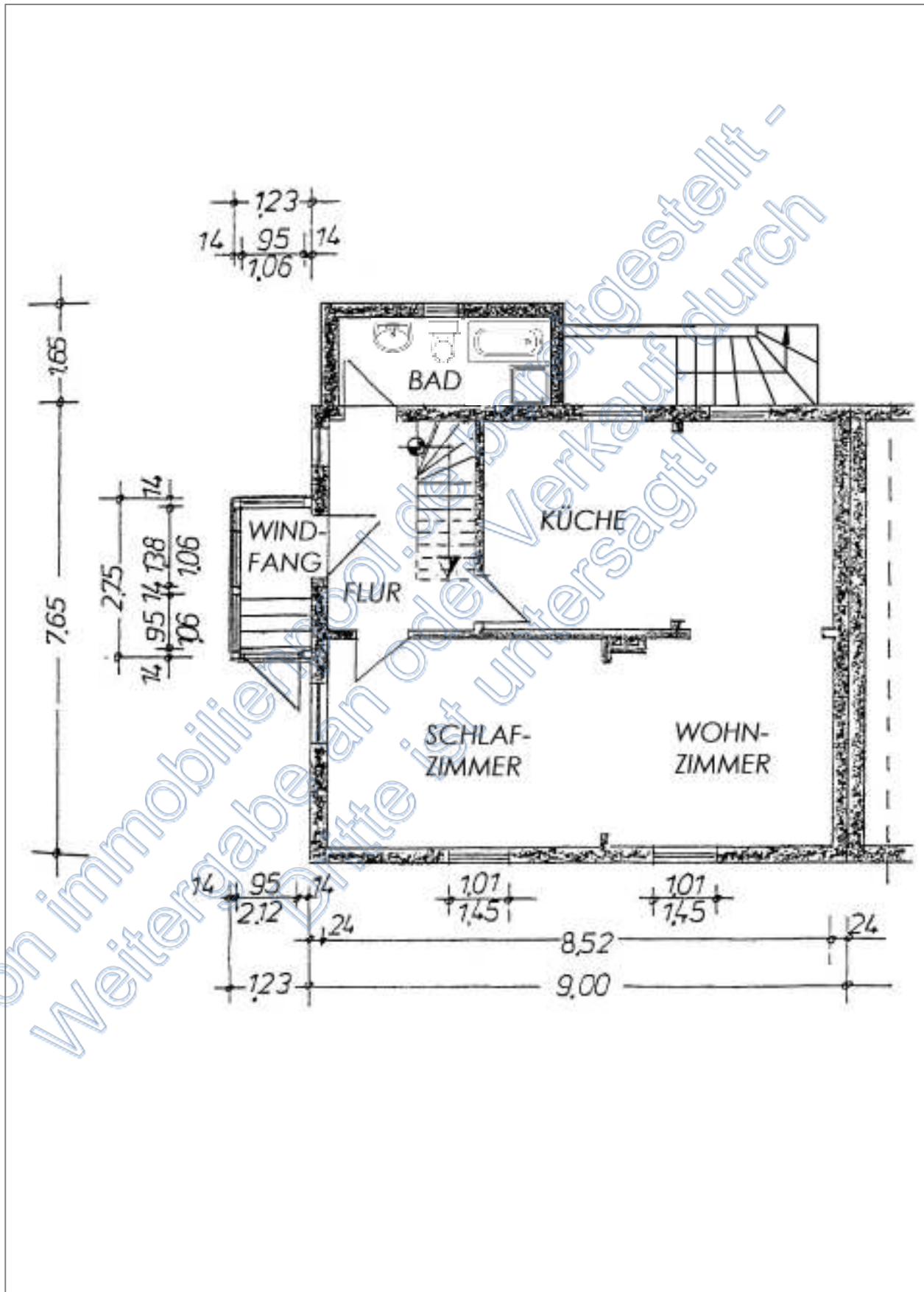
Außenwände	$0,8 \times 23 \% \times 628 \text{ €/m}^2 + 0,2 \times 23 \% \times 700 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	148
Dach	$1 \times 15 \% \times 700 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	105
Fenster und Außentüren	$1 \times 11 \% \times 700 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	77
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 700 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	77
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11 \% \times 700 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	77
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 700 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 5 \% \times 802 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	38
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 802 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	72
Heizung	$1 \times 9 \% \times 628 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	57
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6 \% \times 700 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 6 \% \times 802 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	45
Kostenkennwert (Summe)		696

Wohnhaus - Grundriss Kellergeschoss



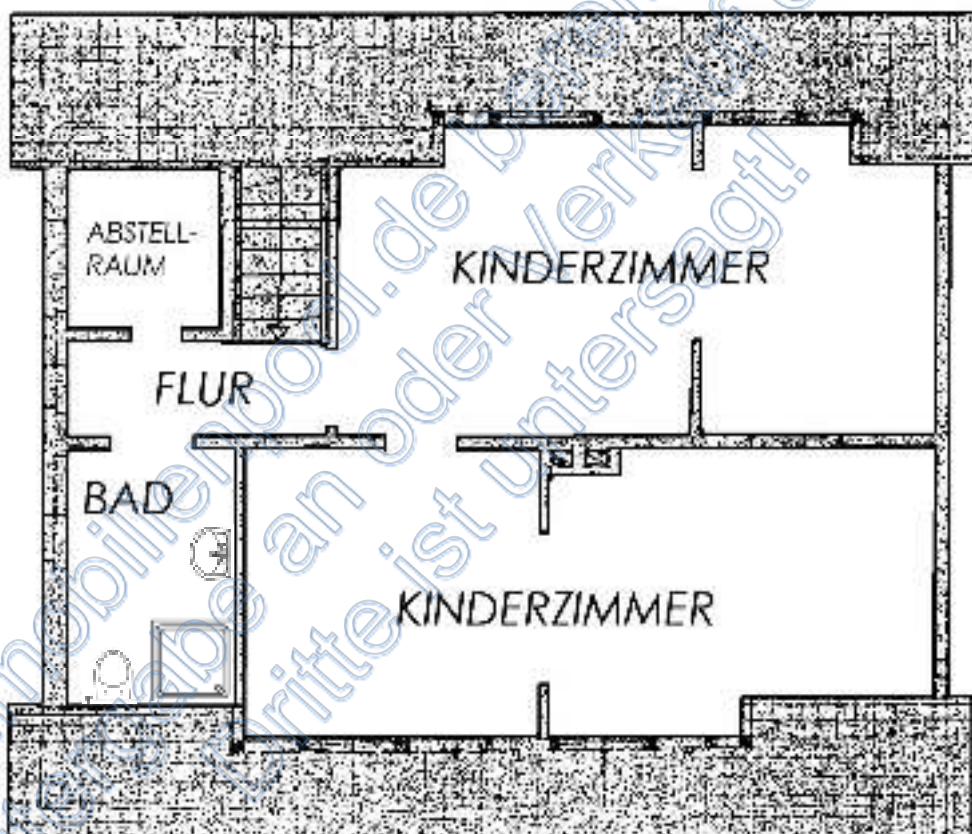
unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss



unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss



unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Ostansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Südwestansicht

Fotos



Foto 3 - Wohnhaus - Kellertreppe



Foto 4 - Wohnhaus - Kellerfreitreppe



Foto 5 - Wohnhaus - Waschküche KG

Fotos



Foto 6 - Wohnhaus - Windfang EG



Foto 7 - Wohnhaus - Flur EG mit Treppe zum DG



Foto 8 - Wohnhaus - Wohnzimmer EG

Fotos



Foto 9 - Wohnhaus - Bad EG



Foto 10 - Wohnhaus - Bad EG



Foto 11 - Wohnhaus - Kinderzimmer DG

Fotos



Foto 12 - Nebengebäude - Südansicht



Foto 13 - Nebengebäude - Ostansicht

Fotos



Foto 14 - Nebengebäude - Sommerküche

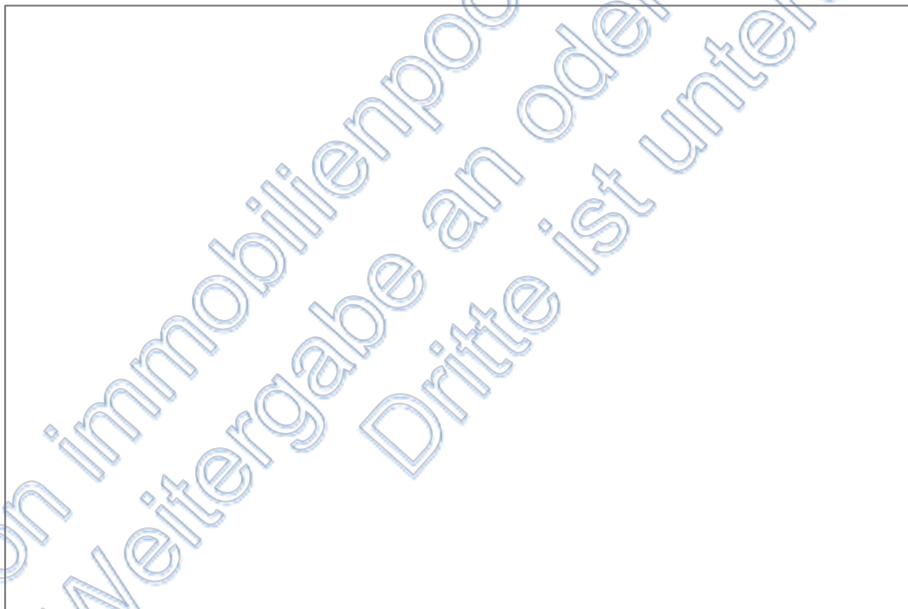


Foto 15 - Nebengebäude - Garage

Fotos



Foto 16 - ehem. Pferdepaddock



Foto 17 - Garten-/Grünfläche im westlichen Grundstücksbereich