

Amtsgericht Goslar
Geschäfts-Nr. 11 K 10/24
Postfach 28 30
38628 Goslar

14.03.2025
Aktenzeichen: W 006/2024

WERTGUTACHTEN

über den Marktwert (Verkehrswert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Grundstück: Tönneckenkopf 18 in 38667 Bad Harzburg

Es handelt sich um ein Wohnhaus mit Anbau und zwei Garagen.

Amtsgericht: Goslar

Grundbuch (Bezirk): Harlingerode **Blatt:** 1713

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:	Fläche (m²):
Harlingerode	9	97	933

Art des Grundstücks: Gebäude- und Freifläche

Qualitätsstichtag: 26. August 2024

Wertermittlungsstichtag: 26. August 2024

Marktwert Grundstück: **95.000,- €**

Bearbeitete Version zur Veröffentlichung im Internet durch das Amtsgericht Goslar. Rechtlich maßgebend ist nur das für das Gericht erstellte Originalgutachten. Haftungsansprüche gegenüber Dritten sind ausgeschlossen

Dieses Gutachten enthält 19 Seiten und Anlagen mit 15 Seiten. Es wurden 1 PDF-Datei und 6 schriftliche Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

1	VORBEMERKUNGEN	- 3 -
2	GRUNDLAGEN DER BEGUTACHTUNG	- 4 -
2.1	LEISTUNGSUMFANG UND –ABGRENZUNG	- 4 -
3	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	- 5 -
3.1	DAS SACHWERTVERFAHREN (§35 FF IMMOWERTV)	- 5 -
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	- 6 -
4.1	LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	- 7 -
5	ERMITTLUNG DES BODENWERTES	- 8 -
6	BAULICHE ANLAGEN (GEBÄUDEBESCHREIBUNG)	- 8 -
6.1	VORBEMERKUNGEN	- 8 -
6.2	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS UND DER AUßENANLAGEN	- 9 -
6.2.1	ZIFF. 1: WOHNHAUS, BAUJAHR CA. 1939, VERSCHIEDENTLICH AN- UND UMGEBAUT	- 9 -
6.2.2	ZIFF. 2: EHEMALIGE GARAGE, JETZT ABSTELLRAUM, BAUJAHR CA. 1967	- 11 -
6.2.3	ZIFF. 4: EHEMALIGER STALL VERSCHIEDENTLICH UMGEBAUT, BAUJAHR CA. 1948	- 11 -
6.2.4	ZIFF. 5: EHEMALIGER SCHUPPEN VERSCHIEDENTLICH UMGEBAUT, BAUJAHR CA. 1968	- 12 -
6.2.5	FERTIGGARAGE, BAUJAHR CA. 1980	- 13 -
6.3	BAULICHE AUßENANLAGEN UND SONSTIGE ANLAGEN	- 13 -
7	VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN (§36 IMMOWERTV)	- 14 -
7.1	HERSTELLUNGSKOSTEN DER BAULICHEN ANLAGEN	- 14 -
7.1.1	GEBÄUDESTANDARD / ERMITTLUNG DER KOSTENKENNWERTE ZUM STICHTAG	- 14 -
7.1.2	BRUTTO GRUNDFLÄCHEN	- 15 -
7.1.3	VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAULICHEN AUßENANLAGEN UND SONSTIGE ANLAGEN	- 16 -
7.1.4	LINEARE ALTERSWERTMINDERUNG	- 16 -
7.1.5	VORLÄUFIGER SACHWERT	- 17 -
7.2	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	- 18 -
7.3	BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN	- 18 -
8	ZUSAMMENSTELLUNG DES SACHWERTES	- 18 -
9	ZUSAMMENSTELLUNG DES SACHWERTS	- 19 -

Anlagen/Fotos

1 Vorbemerkungen

Die Gebäude konnten während des Ortstermins von innen und außen besichtigt werden. Die Fertiggarage an der westlichen Grundstücksgrenze konnte nicht von innen besichtigt werden.

Auftraggeber: Amtsgericht Goslar

Mieter: Eigennutzung

Art des Gewerbebetriebes: -

**Nicht mitgeschätzte Maschinen- /
Betriebseinrichtungen :** -

Verdacht auf Hausschwamm: Keine Aussage aufgrund verdeckter Bauteile möglich.
Aufgrund des Zustands jedoch nicht ausgeschlossen.

Baubehördliche Beschränkungen/

Beanstandungen: Nicht bekannt, für den Ausbau des Wintergartens und den Schlafraum im Anbau lagen keine Bauunterlagen vor.

Verwalter: Nicht vorhanden

Energieausweis: Nicht vorhanden

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Auftrag: Ermittlung des Marktwertes

Wertermittlungsgrundlagen: Bundesbaugesetz, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Wertermittlungsrichtlinien einschl. der Änderungen und Ergänzungen.

2 Grundlagen der Begutachtung

- Die Ortsbesichtigung vom 26. August 2024
- Auszug aus dem Grundbuch
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Goslar
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Goslar
- Auskunft aus der Bauakte des Landkreises Goslar
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
- Schätzung der Braunschweigischen Landes-Brandversicherungsanstalt

2.1 Leistungsumfang und –abgrenzung

Grundlagen dieses Gutachtens bilden die Dokumentation während der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der Unterlagen und Auskünfte zum Wertermittlungsstichtag. Es gibt allein die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Eine Überprüfung der Unterlagen fand nur eingeschränkt statt, Maße wurden nicht überprüft. Es wird angenommen, dass alle öffentlich-rechtlichen und eventuellen privatrechtlichen Bestimmungen zu Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen und des Grundstücks eingehalten sind und sämtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten erhoben und beglichen sind.

Die bei der Ortsbesichtigung gesammelten Informationen über die Ausführungen der baulichen Anlagen und des Grundstücks beruhen auf Inaugenscheinnahme. Eine Beurteilung der Standsicherheit der Gebäude sowie des Schall- und Wärmeschutzes findet auf dieser Grundlage nicht statt. Es wurden weder Baugrunduntersuchungen noch Bauteilöffnungen bzw. materialzerstörende Untersuchungen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und technischer Einrichtungen wurde nicht überprüft. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen auf den Befall durch tierische, pflanzliche oder fungizide Schädlinge oder dergleichen durchgeführt. Einen solchen Befall habe ich, bis auf die benannten Wandbereiche (Schimmel auf Putz), auch nicht gesehen.

Es wird unterstellt, dass keine Altlasten, Sondermüll oder sonstige Verunreinigungen des Grund und Bodens vorhanden sind. Ebenso wird unterstellt, dass keine Bauteile und/oder Baustoffe vorhanden sind, die die Gesundheit der Nutzer der Gebäude beeinträchtigen oder gefährden. Erforderlichen Falls sind gesonderte Gutachten einzuholen.

Der Sachverständige haftet nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Von der Haftung ausgeschlossen sind verdeckte Mängel, die augenscheinlich nicht erkennbar sind wie z.B. Hausschwamm oder Hausbock.

3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundlage der Bewertung ist der § 194 des BauGB:

Der Verkehrswert wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden nach dem Sachwertverfahren bewertet, da Objekte dieser Art überwiegend der Eigennutzung dienen und Renditebetrachtungen bei dieser Art von Objekten nicht im Vordergrund stehen.

3.1 Das Sachwertverfahren (§35 ff ImmoWertV)

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. Dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36,
2. Dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des §37 und
3. Dem nach §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerten

(3) Der marktangepasst vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des §39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4 Grundstücksbeschreibung

Ort: Bad Harzburg, Ortsteil Göttingerode im Landkreis Goslar

Lage: Der Ortsteil Göttingerode befindet sich im westlichen Bereich des Ortes. Das Bewertungsgrundstück liegt am Rande eines allgemeinen Wohngebietes. An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft die Landesstraße 501.

Entfernung: Die Ortsmitte von Bad Harzburg befindet sich in ca. 3,5km Entfernung. Bis zur Ortsmitte von Braunschweig ca. 47km. Nächstes öffentliches Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung.

Nachbarliche Bebauung: Überwiegend Wohnhäuser, im weiteren Verlauf der Straße befindet sich eine Sportanlage.

Zuschnitt: Annähernd rechteckiger Grundriss.

Topographische Lage: Das Grundstück hat eine leichte Hanglage.

Grundstücksgröße: 933 m²

Erschließungszustand: Erschlossen

**Anschluss an Ver- und
Entsorgungsleitungen:** Wasser, Abwasser, Strom

- Straßenausbau:** Straße (Sackgasse) mit Schwarzdecke, tlw. einseitiger Fußweg ebenfalls mit Schwarzdecke. Südlich des Grundstücks verläuft ein Weg mit Schwarzdecke, der in die Straße mit Wendehammer „Im Wolfsstall“ mündet.
- Höhenlage zur Straße:** In etwa höhengleich.
- Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeit:** Die Garagen befindet sich auf der westlichen und nördlichen und der Anbau auf der östlichen Grundstücksgrenze. Auf der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze befinden sich Garagen bzw. Nebengebäude, die teilweise an die Gebäude anschließen.
- Baugrund und Grundwasser:** Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Es wird von gewachsenem, ausreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen.
- Festsetzungen im Bebauungsplan:** BauGB § 34 und nach Vorgabe des Landkreises Goslar

4.1 Lasten und Beschränkungen

- Grundbuch Zweite Abteilung:** Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.
- Baulastenverzeichnis:** Keine Eintragung vorhanden
- Altlastenkataster:** Für das Grundstück liegen keine wertrelevanten Eintragungen vor. Es besteht jedoch der Hinweis zur flächendeckenden Bodenbelastung im Landkreis Goslar (s. Anlage).

5 Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim vom 01.01.2024 ist für diese Gegend ein Bodenrichtwert bei offener Bauweise, einschließlich Erschließung für baureifes Land von

44,- €/m² Allgemeines Wohngebiet

angesetzt. Aufgrund der Randlage mit der angrenzenden Landesstraße, halte ich diesen Preis für nicht angemessen. Es ist ein Abschlag erforderlich, den ich in der Größenordnung von ca. 10% schätze. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

Gesamtgrundstücksgröße: 933 m²
933 m² x 44,- €/m² x 0,9 = 36.947,- €

Bodenwert insgesamt ebf.: 36.947,- €

6 Bauliche Anlagen (Gebäudebeschreibung)

Die Beschreibung der Gebäude erfolgt auf Grundlage der Ortsbesichtigung sowie auf Aktenlage. Es werden ausschließlich die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale sowie Mängel und Schäden beschrieben. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Die Nummerierung und Beschreibung der Gebäude orientiert sich an der Einschätzung der Braunschweigischen Landes-Brandversicherungsanstalt. Aufgrund des Baujahres des Gebäudes, kann nicht ausgeschlossen werden, dass asbesthaltige oder heute nicht mehr zugelassene Baumaterialien und -stoffe verbaut worden.

6.1 Vorbemerkungen

Es handelt sich um ein eingeschossiges, teilweise unterkellertes ehemaliges Zweifamilienhaus (Ziffer 1). Das Dachgeschoss war zu Wohnzwecken ausgebaut, befindet sich jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand und ist, bis auf einen elektrischen Nachtspeicherofen, unbeheizt. Ebenso ist das Badezimmer größtenteils demontiert. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt nordwestlich über ein überdachtes Treppenpodest. Die Terrasse mit einer leichten Überdachung befindet sich südlich zum Garten

hin. Östlich schließen zwei ehemalige Stallgebäude (Ziff. 4 und 5) an das Gebäude an. Das eingeschossige Gebäude Ziff. 4 mit Satteldach ist über eine Treppe durch den Keller des Wohnhauses erreichbar. Das ehemals eingeschossige Gebäude Ziff. 5 wurde mit einer leichten Konstruktion aufgestockt und überdeckt die eine Hälfte des Satteldachs der Ziff. 4. Zudem wurde in das Erdgeschoss der Ziff. 5 ein beheizter Raum mit einer Größe von ca. 16m² eingefügt, der wohnraumähnlich ausgebaut ist. Der Zugang erfolgt über das Wohnzimmer. Zur genehmigungsrechtlichen Situation dieser Baumaßnahmen kann vom Sachverständigen keine Aussage getroffen werden.

Nördlich an das Wohnhaus ist eine ehemalige Garage (Ziff. 2) angebaut, die zu einem Abstellraum umgebaut wurde. Der ehemalige Kleintierstall (Ziff. 3) ist in Teilen eingebrochen und nicht mehr nutzbar.

An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Garage in leichter Fertigbauweise errichtet.

Das Erdgeschoss (EG) im Wohnhaus umfasst 3 Zimmer, Küche, Badezimmer und Flurbereich. Im Dachgeschoss (DG) befinden sich 3,5 Zimmer, Flurbereich, Küche und das ehemalige Badezimmer. Die aktuelle Raumaufteilung stimmt mit den Bauzeichnungen nicht überein. Die Wohnfläche beträgt nach eigener Ermittlung und der Wohnflächenberechnung (siehe Anlagen) ca. 127 m² ohne den Terrassenbereich. Die Wohnfläche im Dachgeschoss entspricht im momentanen Zustand nicht den Anforderungen an Wohnraum. Die überschlägig ermittelte Wohnfläche besitzt nur Gültigkeit für dieses Gutachten.

6.2 Beschreibung der Gebäudestandards und der Außenanlagen

6.2.1 Ziff. 1: Wohnhaus, Baujahr ca. 1939, verschiedentlich an- und umgebaut

Fundamente: massiv

Außenwände: Steinfachwerk und Mauerwerk mit Fassadenplatten aus Bitumen in Klinkeroptik und Dämmung. Die Fassadenplatten sind abgängig und weisen diverse Fehlstellen auf. Sockelbereich mit Fliesen verkleidet.

Dach:	Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Ziegeln und unterseitiger Holzverschalung (Harzer Doppeldach). Ziegeleindeckung mit Fehlstellen. Schornsteinkopf versottet mit Feuchtigkeitsspuren. Beidseitig befinden sich Schleppgauben.
Fenster und Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Südseite im EG, Baujahr 1998, zwei Fenster im DG, Baujahr 2016, sonst älter mit unbekanntem Baujahr. Im Keller einfache Holzfenster.
Innenwände und -türen:	Innenwände überwiegend in Fachwerkkonstruktion mit Putz und Tapete in verschiedenen Ausführungen, tlw. Holzvertäfelung. Im DG sind die Wände überwiegend verputzt. Bäder in unterschiedlichen Höhen gefliest und in den Küchen Fliesenspiegel. Im EG sind Spuren eines Wasserschadens sichtbar, die Ursache ist lt. Eigentümer behoben, Tapeten sind abgängig. Im DG tlw. Schimmelbildung auf der Putzfläche. Im KG Putz mit Kalkanstrich. Wände mit großflächigen Farb- und Putzabplatzungen Dieses lässt auf erhöhte Feuchtigkeit im Wandbereich schließen. Glatte Türen und Zargen aus Holzwerkstoffen tlw. mit Glasausschnitten. Im KG Brettholztüren.
Deckenkonstrukt. und Treppen:	Massive Decken über KG sonst Holzbalkendecke. Deckenunterseiten mit Tapete bzw. Holzvertäfelung, im KG Wischputz. Treppe in Holzkonstruktion mit PVC-Belag im EG, im KG mit offenen Stufen.
Fußböden:	PVC, Hartplatten, Laminat, Teppich sowie Fliesenbelag in den Badezimmern. Im KG Estrichboden.
Sanitär-Einrichtungen:	Bad im EG: Waschbecken, Eckwanne, Dusche und WC Bad im DG: Objekte und Armaturen weitgehend demontiert
Heizung:	Elektrische Nachtspeicheröfen, im DG nur ein Nachtspeicherofen im Flurbereich vorhanden. Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer. Bad im EG mit elektrischem Heizlüfter.

Sonstige (tech.) Nicht zeitgemäße Elektroinstallation mit Kippsicherungen.
Ausstattung: Eingangstreppe und Podest, Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten.
Baulicher Zustand: Mangelhafter Zustand mit erheblichen Sanierungsstau.

6.2.2 Ziff. 2: Ehemalige Garage, jetzt Abstellraum, Baujahr ca. 1967

Fundamente: Massiv

Außenwände: Massives Mauerwerk mit Fassadenplatten aus Bitumen in Klinkeroptik, diese sind abgängig.

Dach: Stahlbetondecke mit Abdichtung aus Bitumenbahnen.

Fenster und Außentüren: Der Bereich des ehemaligen Tores wurde mit einer Holverschalung inklusive Tür verschlossen. Rückseitig befindet sich eine Holztür

Innenwände und -türen: Putz mit Kalkanstrich, tlw. abgängig.

Fußböden: Estrichboden

Heizung: Keine Heizung vorhanden

Sonstige (tech.)

Ausstattung: Elektroinstallation

Baulicher Zustand: Mangelhafter Zustand

6.2.3 Ziff. 4: Ehemaliger Stall verschiedentlich umgebaut, Baujahr ca. 1948

Fundamente: Massiv

Außenwände: Massives Mauerwerk mit Holzverschalung und Fassadenplatten aus Bitumen in Klinkeroptik.

Dach: Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, verstrichen. Einseitig durch Ziff. 5 überbaut.

**Fenster und
Außentüren:** Nicht vorhanden.

**Innenwände und
-türen:** Putz mit Kalkanstrich, tlw. abgängig

**Deckenkonstrukt.
und Treppen:** Massive Decke mit Kalkanstrich. Einfache Holztreppe zum DG

Fußböden: Estrichboden mit Fehlstellen im EG

**Sonstige (tech.)
Ausstattung:** Elektroinstallation

Baulicher Zustand: Mangelhafter Zustand

6.2.4 Ziff. 5: Ehemaliger Schuppen verschiedentlich umgebaut, Baujahr ca. 1968

Fundamente: Massiv

Außenwände: Massives Mauerwerk mit Holzverschalung im EG, leichte Holzkonstruktion im DG.

Dach: Holzkonstruktion mit Schalung und Abdichtung.

**Fenster und
Außentüren:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung im EG. Im DG einfache Holzfenster

**Innenwände und
-türen:** Im ausgebauten Bereich Tapete und Holzverschalung, sonst im EG Putz mit Kalkanstrich, tlw. abgängig. Im DG unverkleidete Holzverschalung

**Deckenkonstrukt.
und Treppen:** Massive Decke mit Holzverkleidung im ausgebauten Bereich.

Fußböden: Im ausgebauten Bereich Teppich, sonst Estrichboden mit Fehlstellen.

Heizung: Elektrische Nachtspeicheröfen im ausgebauten Bereich.

Sonstige (tech.)

Ausstattung: Elektroinstallation

Baulicher Zustand: Mangelhafter Zustand

6.2.5 Fertiggarage, Baujahr ca. 1980

Fundamente: Massiv

Außenwände: Trapezblech

Dach: Wellplatte, Material unbekannt.

**Fenster und
Außentüren:** Stahlschwingtor

Fußböden: nicht bekannt

Sonstige (tech.)

Ausstattung: nicht bekannt

Baulicher Zustand: Mangelhafter Zustand

6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zuwegungen und Terrasse mit Betonsteinen sowie Beton. Rasenfläche mit Zierpflanzen und Gehölz. Gartenschuppen mit Kaminofen, einfachen Holzfenstern und Stromanschluss. Rückseitig an die Fertiggarage ist ein leichter Schuppen (Wellfaserzementplatten) angebaut. Einfriedung tlw. mit Holzzaun. Ver- und Entsorgungsleitungen.

7 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmoWertV)

7.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für die baulichen Anlagen werden nach den Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV-NHK 2010) ermittelt. Bei den durchschnittlichen Herstellungskosten handelte es sich um modellhafte Kostenkennwert. Die Ermittlung erfolgt für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit. Von den NHK nicht erfasste werthaltige Bauteile werden durch marktübliche Zuschläge in den Herstellungskosten berücksichtigt. Das Wohnhaus wird in unterkellert und nicht unterkellert aufgeteilt. Die Küchenzeilen werden nicht mitbewertet.

7.1.1 Gebäudestandard / Ermittlung der Kostenkennwerte zum Stichtag

Zur Ermittlung der Kostenkennwerte der NHK 2010 werden die unter 6.2 ff angegebenen Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt.

1.) Wohnhaus, nicht unterkellert	740,- €/m ²
2.) Wohnhaus unterkellert	580,- €/m ²
3.) Ehemalige Garage	485,- €/m ²
4.) Ehemaliger Stall, eigene Ermittlung	390,- €/m ²
5.) Ehemaliger Schuppen, eigene Ermittlung	950,- €/m ² (nur EG berücksichtigt)
6.) Fertiggarage	245,- €/m ²

Diese Kostenkennwerte liegen auf der Preisbasis 2010 vor und sind auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex basiert auf der Preisbasis 2010.

Durchschnittlicher Baupreisindex 2010: 100,0

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2024; Basisjahr 2010: 182,7

1.) Wohnhaus, nicht unterkellert	$182,7/100 \times 740,-$	rd. = 1.352,- €/m ² BGF
2.) Wohnhaus unterkellert	$182,7/100 \times 580,-$	rd. = 1.060,- €/m ² BGF
3.) Ehemalige Garage	$182,7/100 \times 485,-$	rd. = 886,- €/m ² BGF
4.) Ehemaliger Stall	$182,7/100 \times 390,-$	rd. = 713,- €/m ² BGF
5.) Ehemaliger Schuppen	$182,7/100 \times 950,-$	rd. = 1.736,- €/m ² BGF
6.) Fertiggarage	$182,7/100 \times 245,-$	rd. = 448,- €/m ² BGF

7.1.2 Brutto Grundflächen

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 zu ermitteln. Jedoch sind bei Anwendung der NHK 2010 nur die folgenden Bereiche zu berücksichtigen:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt und nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Die BGF für das Wohnhaus wird den beigefügten Grundrissen entnommen. Die überbaute, einspringende Ecke wird hierbei berücksichtigt. Die Maße der Garage mit ehemaligem Stall wurde graphisch mit ausreichender Genauigkeit ermittelt.

1.) Wohnhaus, nicht unterkellert	EG: $(1,00 + 2,00) \times 8,26 =$	24,8 m ²
	DG = EG:	<u>24,8 m²</u>
	Summe BGF rd.	50 m²
2.) Wohnhaus, unterkellert	KG: $8,36 \times 8,26 =$	69,1 m ²
	EG = KG:	69,1 m ²
	DG = EG:	<u>69,1 m²</u>
	Summe BGF rd.	207 m²
3.) Ehemalige Garage	EG = $2,53 \times 5,20 =$	13,2 m ²
	Summe BGF rd.	13 m²
4.) Ehemaliger Stall	EG: $(7,73 + 7,93)/2 \times 4,60 =$	36,0 m ²
	DG = EG:	<u>36,0 m²</u>
	Summe BGF rd.	72 m²
5.) Ehemaliger Schuppen	EG: $(8,10 + 7,93)/2 \times 4,50 =$	36,1 m ²
	$-(1,20 \times 1,20) \times 2$	<u>- 1,0 m²</u>
	Summe BGF rd.	35 m²
6.) Fertiggarage	EG: $5,29 \times 2,80$	<u>14,8 m²</u>
	Summe BGF rd.	15 m²

7.1.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind unter 6.3 dieses Gutachtens beschrieben und werden nach Erfahrungssätzen pauschal ermittelt. Für dieses Grundstück wird vom Sachverständigen der Wert der Außenanlagen mit 5% von den alterswertgeminderten Gebäudewerten veranschlagt.

7.1.4 Lineare Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die nach den vorstehenden Angaben ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten entsprechen in diesem Modell, denen neu errichteten Gebäuden gleicher Gebäudeart. Da es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Neubau handelt, werden die durchschnittlichen Herstellungskosten im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer linear in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV gemindert. Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus von 70 Jahren ausgegangen. Modernisierungen (betrifft auch die Nebengebäude), die einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer haben, haben nicht stattgefunden. Die Restnutzungsdauer für das Wohnhaus beträgt demnach nach SW-RL 11 Jahre. Die Nebengebäude haben demnach eine Restnutzungsdauer von 9 Jahren, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren.

7.1.5 Vorläufiger Sachwert

In den NHK 2010 sind in den Herstellungskosten die Mehrwertsteuer und Baunebenkosten bereits enthalten. Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts erfolgt auf der Basis der zuvor ermittelten Daten und Werte.

Gebäudeart		1	2	3	4	5	6
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	50	207	12	72	35	15
Keller Ziff. 1 pauschal	€	0					
Kostenkennw. am WE-Stichtag	€/m ²	1.352	1.060	886	713	1.736	448
Herstell.-kosten am WE-Stichtag	€	67.600	219.420	10.632	51.336	60.760	6.720
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	70	60	60	60	60
Restnutzungsdauer	Jahre	11	11	9	9	9	9
Alter (ggf. fiktiv)	Jahre	59	59	51	51	51	51
Wertminderungen wegen Alters	linear	linear	linear	linear	linear	linear	linear
	in %	84,29	84,29	85,00	85,00	85,00	85,00
	€	56.980	184.949	-9.037	43.636	51.646	-5.712
Gebäudesachwert	€	10.620	34.471	1.595	7.700	9.114	1.008
Summe Gebäudesachwert:						64.508 €	
Korrekturfaktoren						1,00	
Sachwert der baulichen Anlagen:						64.508 €	

Sachwert der Außenanlagen 5% **3.225 €**

Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	36.947 €
Sachwert der baulichen Anlagen	64.508 €
Sachwert der Außenanlagen	3.225 €

Sachwert vor Marktanpassung **104.680 €**

7.2 Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie bisher noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 2 ImmoWertV).

7.3 Baumängel und Bauschäden

Eine Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängel kann durch Abschläge nach Erfahrungswerten berücksichtigt werden. Dieser wird als pauschaler anteiliger Abschlag nach Erfahrungswerten auf den Sachwert der baulichen Anlagen (Zeitwert), für die unter 6.2 aufgeführten Mängel und Schäden sowie dem Sanierungsstau angesetzt. Im vorliegenden Fall wird dieser Abschlag in Höhe von 15% vorgenommen. Die tatsächlichen Kosten der Beseitigung können von dem hier vorgenommenen Wertabschlag abweichen.

Baumängel/Bauschäden: $64.508 \times 15/100 =$ rd. – **10.000,- €**

8 Zusammenstellung des Sachwertes

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, die der Eigennutzung dienen und bei denen es nicht in erster Linie auf einen Ertrag ankommt. Das trifft im vorliegenden Fall zu. In Anlehnung an die Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen halte ich zum Wertermittlungstichtag keine weitere Marktanpassung für erforderlich.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in voller Höhe in Abzug zu bringen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	104.680,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 10.000,- €</u>
Sachwert Grundstück (gerundet)	95.000,- €

9 Zusammenstellung des Sachwerts

Aufgrund der vorstehend angestellten Überlegungen schätze ich zum Wertermittlungsstichtag
26. August 2024 den Wert des Grundstücks auf:

95.000,- €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu
haben.

Hildesheim, den 14. März 2025

Dipl.-Ing (FH) – B.Sc. Frank Nolte

**Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den
angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit
meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.**

BERECHNUNG DER FLÄCHEN

ANLAGE 1

Die überschlägliche Ermittlung der Wohnfläche besitzt nur Gültigkeit für dieses Gutachten und erfolgt für das Erdgeschoss mit Hilfe von Flächenkoeffizienten. Für das Dachgeschoss liegt eine Wohnflächenberechnung vor.

Ziff. 1: Wohnhaus EG:	$(1,00 + 8,36 + 2,00) \times 8,26 =$	ca. 94 m ²
abzgl. Kellertreppe:	$-(0,365 + 1,45) \times (2 \times 0,24 + 2,25 + 2,26) =$	ca. - 9 m ²
abzgl. Eingangsbereich:	$- 2,49 \times 2,00 =$	<u>ca. - 5 m²</u>
Grundfläche EG:		ca. 80 m ²
Wohnfläche EG:	80 x 0,8	ca. 64 m²
Wohnfläche DG lt. beigefügter Berechnung:		<u>ca. 63 m²</u>
Wohnfläche gesamt:		ca. 127 m²

Berechnung

zum Umbauprojekt des Herrn Hermann U h d e, Göttingerode

Bebaute Fläche: Vergleich mit dem alten Zustand: unverändert

Umbauter Raum: $1,815 \times 4,60 \times 2,75 = 22,75 \text{ m}^3$
 $2,49 \times 2,00 \times 2,75 = 13,70 \text{ "}$
 $9,36 \times 8,26 \times 0,65 + \frac{2,85}{2} = 87,33 \text{ "}$
 $\frac{8,26 + 6,00}{2} \times 9,36 \times 1,98 = 132,15 \text{ "}$

256,14 m³

Wohnfläche:

Dachgeschoß Schlafzimmer	$0,88 \times (3,02 - \frac{1,20}{2}) + 2,03$			
	$4,29 \times 3,02$	=		15,09 m ²
Schlafz.	$3,95 \times 3,02$	=		11,93 "
Bad	$1,88 \times 3,02 - 0,30$	=		5,38 "
Küche	$3,95 \times 2,38 - 0,10$	=		9,30 "
Wohnzimmer	$1,88 \times (4,88 - \frac{1,20}{2}) +$			
	$3,29 \times 4,88 - 0,10$	=		24,00 "
				65,70 m ²

./. 3% für Putz = 2,63 "

63,07 m²

Aufgestellt:
 Bündheim, den 5.6.1966

WALTER KRAMER
 ARCHITEKT

3388 Schlewicke - Bad Harzburg
 Bismarckstr. 19
 Tel.: Bad Harzburg 10 23



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Bad Harzburg, Stadt
Gemarkung: Harlingerode
Flur: 9 Flurstück: 97

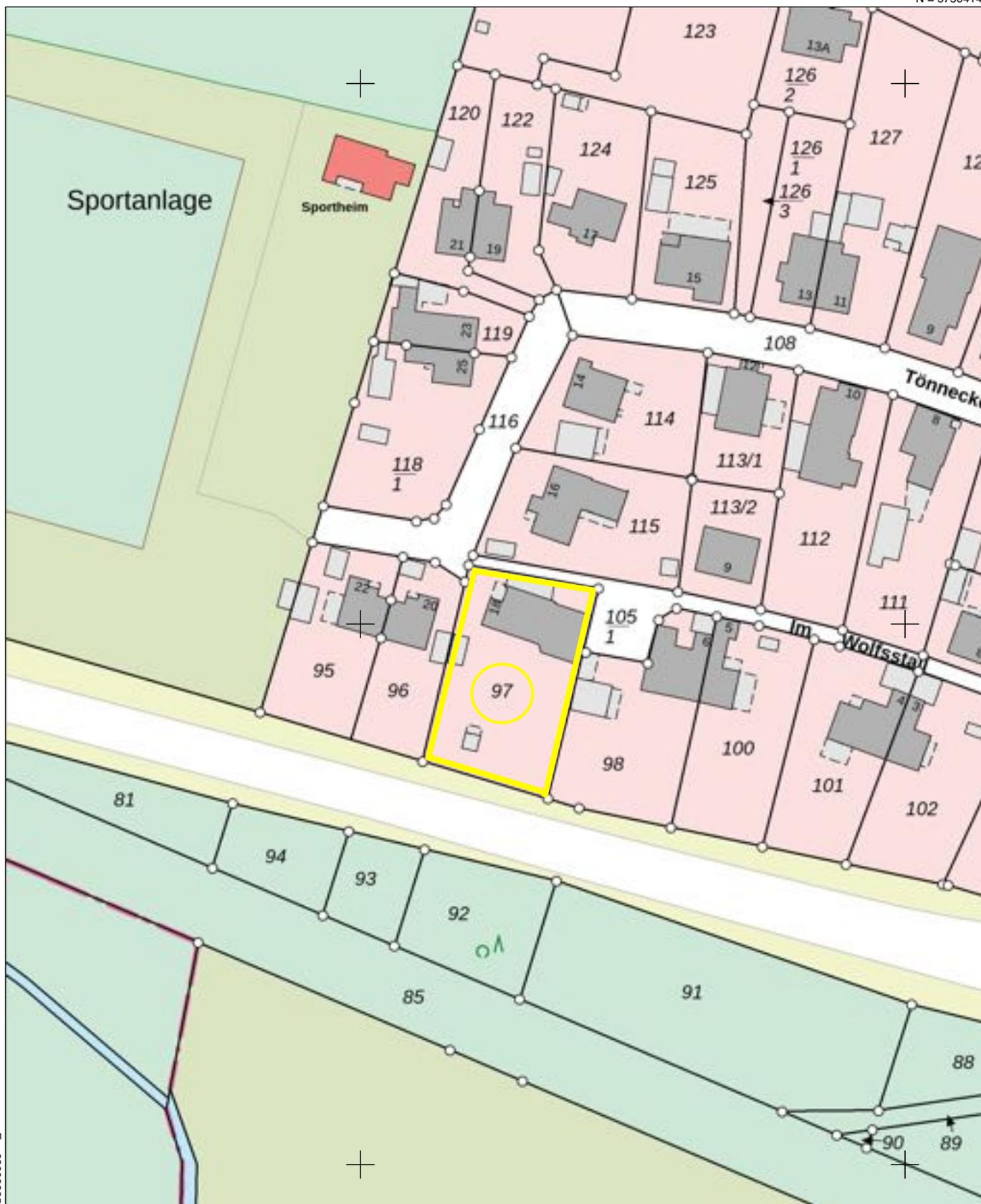
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 02.02.2025

N = 5750414

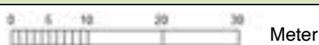
E = 32604015



E = 32603835

N = 5750192

Maßstab 1 : 1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

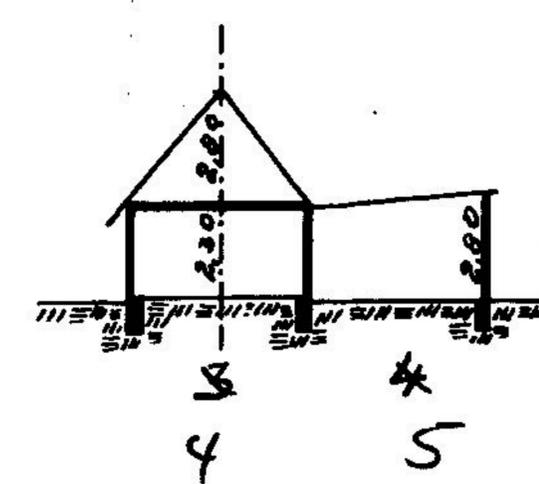
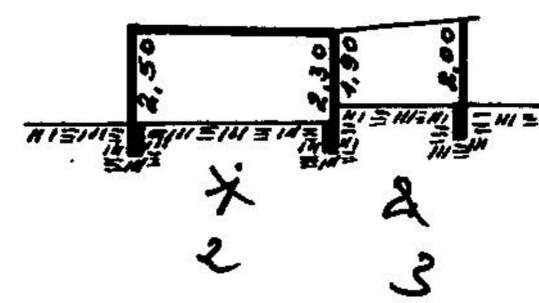
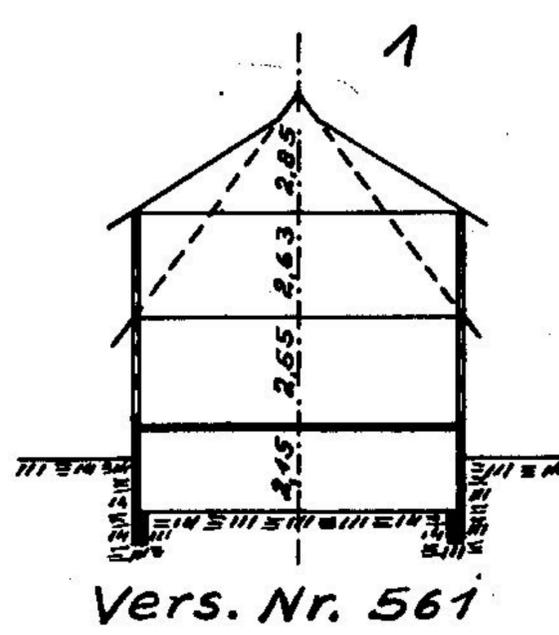
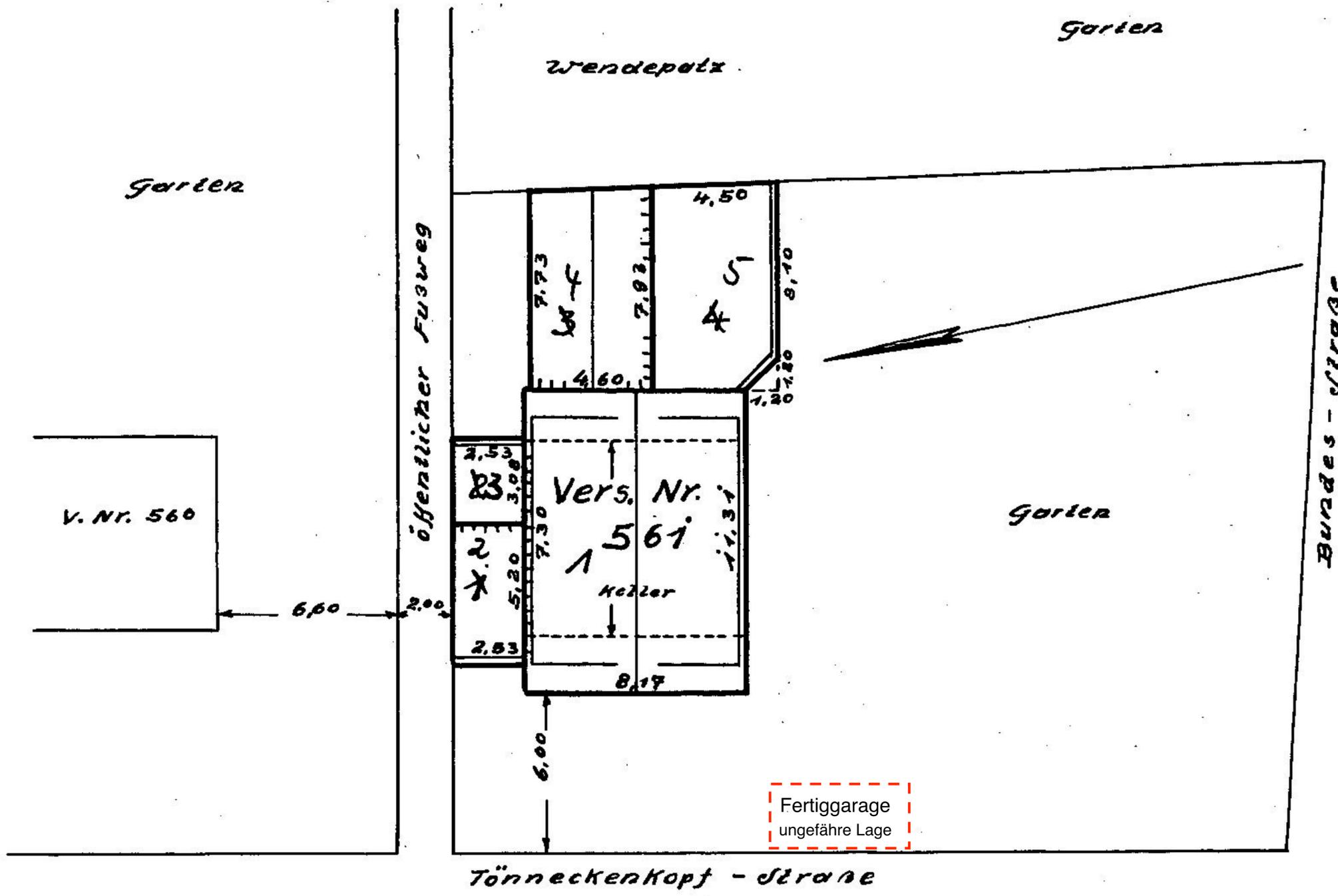
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Goslar - Stand: 01.02.2025
Jürgenweg 8
38640 Goslar

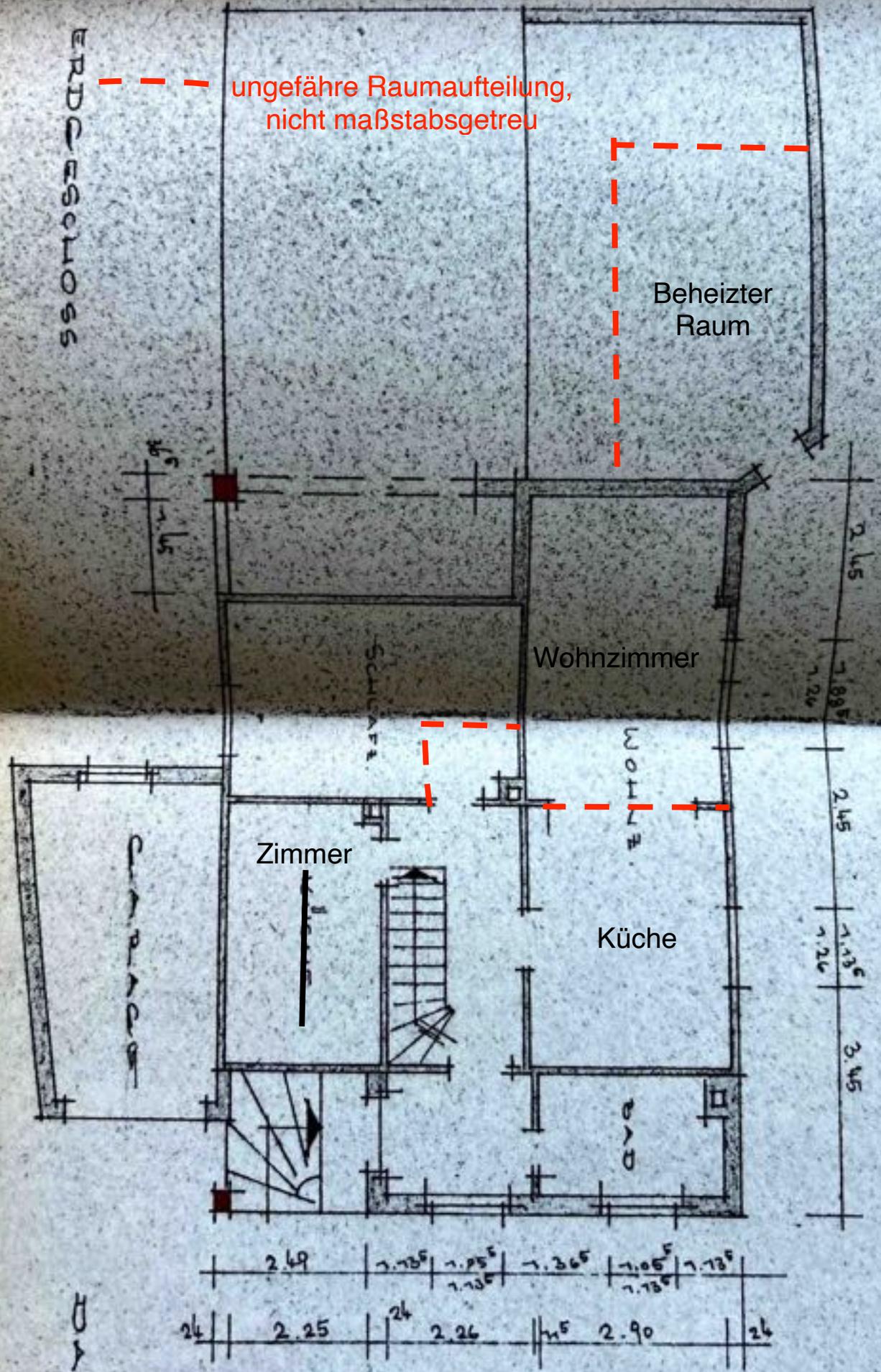
Bereitgestellt durch:

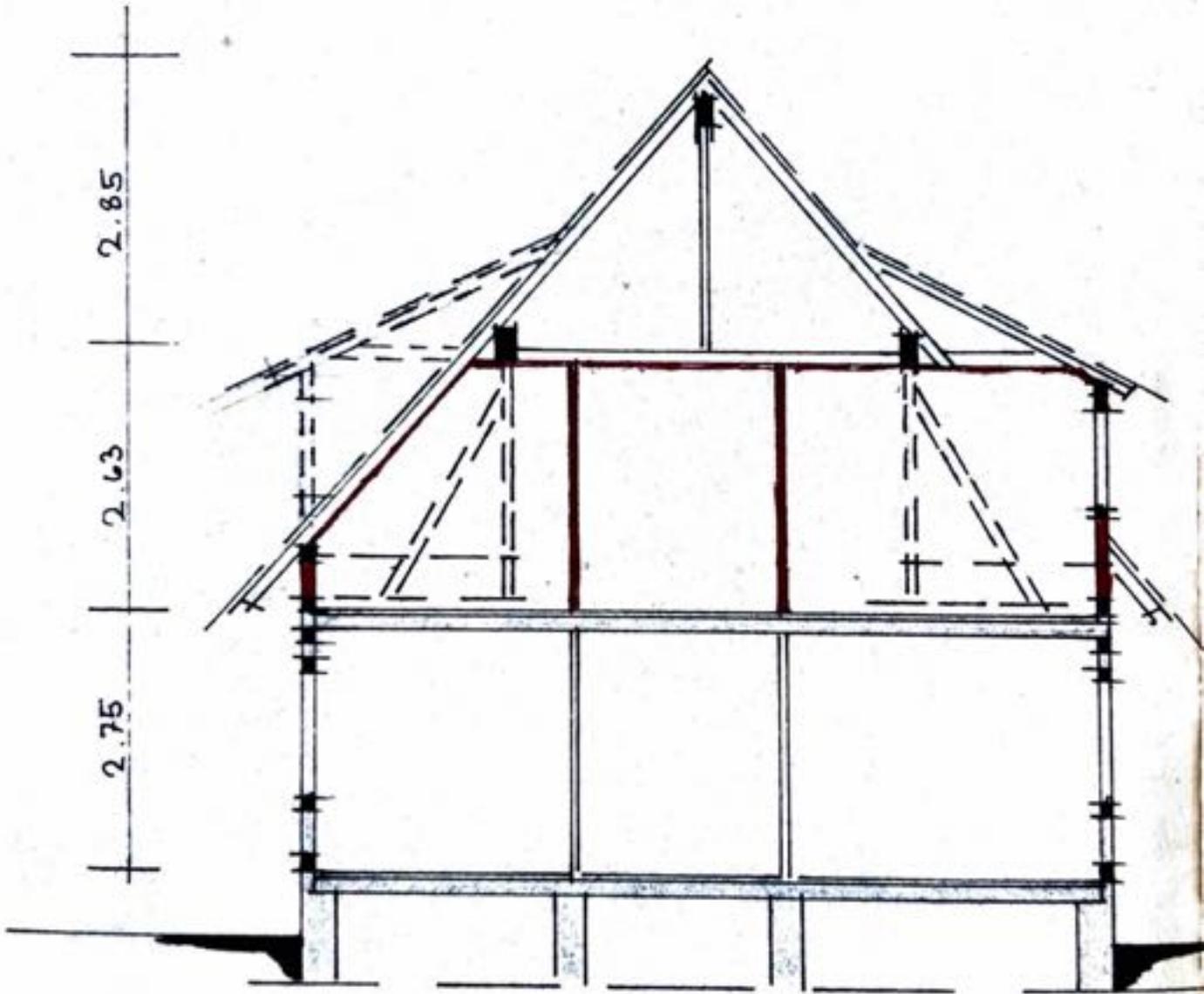
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

BRAUNSCHWEIGISCHE LANDES-BRANDVERSICHERUNGSANSTALT

Lageplan und Schnitte der Gebäude Vers.-Nr. ^{233/00} 561 in Harlingerode Ortsteil Göttingerode Maßstab 1:250







SCHITZ

Gemarkung Harlingerrode, Flur 9

Maßstab 1:500

Grundriss-Anlage
zur Einmündung
Landstr. Götter - 60 -
BB 73
[Signature]



Kompakt-Fertigaragen
Munsterholzstraße 9 · Tel. 051 41/321 48
3100 CELLE
[Signature]

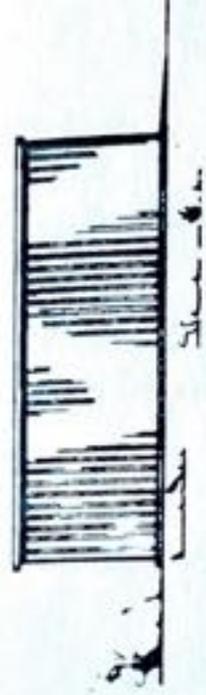
BAUHERR: *X. G. Franzen*

Vervielfältigung verboten!
§§ 6 und 26 des Vermessungs- und
Katastergesetzes vom 8. II. 1961
(Nds. GVBl. S. 319)

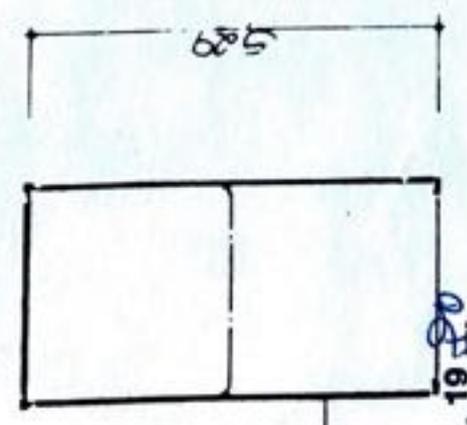
Seitenansicht



Seitenansicht

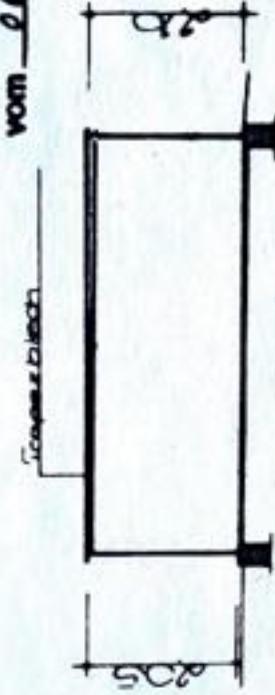


Grundriß



Anlage Nr. 2
zum Prüfbescheid 2.1 - PRÜF 12.0/77
vom 06.11.1977

Querschnitt



Geprüfte Anlage zur Genehmigung
Landkreis Goslar - 60
11873
Der Bauherr: J. Franke



Als Typentwurf
im statischer Hinsicht geprüft
Dessau, den 06.11.1977
Landesprüfstelle für Baustatik
Der Leiter: i. V. Dr. H. Miesler, Ing. Dr. h. c. h.

Der Bauherr: J. Franke

Bau-Ing. (gr. d.) Chr. Bankus
Anerk. d. Bezirksamt Koblenz Nr. 421-06

Kompakt-Fertigaragen
Mummendorfstraße 9 • Tel. 0 51 41 3 21 46
3100 CELLE

Siegen-W. den 16.11.1977
Der Planverfasser:
Gebr. Achenbach GmbH

Gebr. Achenbach GmbH Weidenau/Sieg

Modell: 1:50

Ges. 1: 1:8.8.76

Zangs Nr.: 64888-1/1

Auflage:

Übersicht Erdzerlege C 19

**Aktenzeichen W 006/2024 Aufnahmen vom Ortstermin am 26.08.2024
Tönneckenkopf 18 in 38667 Bad Harzburg - ANLAGE 10 -**



Ansicht aus Richtung Nordwesten (Ziff. 1 und 2)



Ansicht aus Süden (Ziff. 1 und 5)

**Aktenzeichen W 006/2024 Aufnahmen vom Ortstermin am 26.08.2024
Tönneckenkopf 18 in 38667 Bad Harzburg - ANLAGE 10 -**



Ansicht aus Südosten (Ziff. 5 und 4)



Kellerraum Ziff. 1 (Beispiel)

**Aktenzeichen W 006/2024 Aufnahmen vom Ortstermin am 26.08.2024
Tönneckenkopf 18 in 38667 Bad Harzburg - ANLAGE 10 -**



Bad im EG



Küche im EG

**Aktenzeichen W 006/2024 Aufnahmen vom Ortstermin am 26.08.2024
Tönneckenkopf 18 in 38667 Bad Harzburg - ANLAGE 10 -**



Zimmer im DG



Küche im DG

**Aktenzeichen W 006/2024 Aufnahmen vom Ortstermin am 26.08.2024
Tönneckenkopf 18 in 38667 Bad Harzburg - ANLAGE 10 -**



Bad im DG



Wasserschaden im EG

**Aktenzeichen W 006/2024 Aufnahmen vom Ortstermin am 26.08.2024
Tönneckenkopf 18 in 38667 Bad Harzburg - ANLAGE 10 -**



Dachraum Ziff. 5



Garagendach Ziff. 2 und Ehemalige Ziff. 3