

Amtsgericht Goslar
Geschäfts-Nr. 11 K 13/22
Postfach 28 30
38628 Goslar

06.04.2024.
Aktenzeichen: W 004/2023

WERTGUTACHTEN

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

Grundstück: Vorstadt 2 und Neuer Weg 10 in 38704 Liebenburg

Amtsgericht: Goslar

Grundbuch (Bezirk): Ostharingen **Blatt:** 110

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Vorstadt 2

| Gemarkung: | Flur: | Flurstück: | Fläche (m ²): |
|-------------|-------|------------|---------------------------|
| Ostharingen | 1 | 51 | 730 |

Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Neuer Weg 10

| Gemarkung: | Flur: | Flurstück: | Fläche (m ²): |
|-------------|-------|------------|---------------------------|
| Ostharingen | 1 | 52 | 83 |

Art des Grundstücks: Hof- und Gebäudefläche bzw. Gebäude- und Freifläche

Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag: 30.Mai 2023

Marktwert Grundstück Nr. 1: 96.000,- €

Marktwert Grundstück Nr. 2: 1.400,- €

Marktwert insgesamt: 97.400,- €

Die hier ermittelten Werte besitzen nur Gültigkeit für die Bewertung als wirtschaftliche Einheit der Grundstücke 1.) und 2.).

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

| | | |
|----------|--|---------------|
| 1 | <u>VORBEMERKUNGEN</u> | - 3 - |
| 2 | <u>GRUNDLAGEN DER BEGUTACHTUNG</u> | - 4 - |
| 2.1 | LEISTUNGSUMFANG UND –ABGRENZUNG | - 4 - |
| 3 | <u>AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS</u> | - 5 - |
| 3.1 | DAS SACHWERTVERFAHREN (§35 FF IMMOWERTV) | - 5 - |
| 4 | <u>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</u> | - 6 - |
| 4.1 | LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN | - 8 - |
| 5 | <u>ERMITTLUNG DES BODENWERTES</u> | - 8 - |
| 6 | <u>BAULICHE ANLAGEN (GEBÄUDEBESCHREIBUNG)</u> | - 9 - |
| 6.1 | VORBEMERKUNGEN | - 9 - |
| 6.2 | BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS UND DER AUßENANLAGEN | - 10 - |
| 6.2.1 | ZIFF. 1 BIS 4: WOHNHAUS, BJ. 1840, ANBAUTEN BIS 1926, LT. SCHÄTZUNG | - 10 - |
| 6.2.2 | ZIFF. 5: EHEMALIGE WERKSTATT, BJ. 1925, LT. SCHÄTZUNG | - 11 - |
| 6.3 | BAULICHE AUßENANLAGEN UND SONSTIGE ANLAGEN | - 12 - |
| 7 | <u>VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN (§36 IMMOWERTV)</u> | - 12 - |
| 7.1 | HERSTELLUNGSKOSTEN DER BAULICHEN ANLAGEN | - 12 - |
| 7.1.1 | GEBÄUDESTANDARD / ERMITTLUNG DER KOSTENKENNWERTE ZUM STICHTAG | - 13 - |
| 7.1.2 | BRUTTO GRUNDFLÄCHEN | - 13 - |
| 7.1.3 | VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAULICHEN AUßENANLAGEN UND SONSTIGE ANLAGEN (§37 IMMOWERTV) | - 14 - |
| - | | |
| 7.1.4 | LINEARE ALTERSWERTMINDERUNG | - 14 - |
| 7.1.5 | VORLÄUFIGER SACHWERT | - 15 - |
| 7.2 | BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE | - 16 - |
| 7.2.1 | BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN | - 16 - |
| 7.2.2 | WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG / SICHERHEITSABSCHLAG | - 16 - |
| 8 | <u>ZUSAMMENSTELLUNG DES SACHWERTS</u> | - 17 - |
| 9 | <u>ZUSAMMENFASSUNG</u> | - 18 - |

1 Vorbemerkungen

Die Gebäude konnten während des Ortstermins von innen und außen besichtigt werden. Die Dachgeschosse der Gebäude waren nicht zugänglich und die Nordseite der Gebäude tlw. Durch Vegetation verdeckt. Beim Fachdienst Bauen des Landkreises Goslar liegen keine Planungsunterlagen vor.

Auftraggeber: Amtsgericht Goslar

Mieter: Leerstand

Art des Gewerbebetriebes: Unbeheizter Anbau (ehemalige Werkstatt) wurde als Büro genutzt.

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

Verdacht auf Hausschwamm: Keine Aussage möglich, eingeschränkte Besichtigung
Ist jedoch aufgrund des Zustandes des Gebäudes
sowie der Bauausführung nicht auszuschließen.

**Baubehördliche Beschränkungen/
Beanstandungen:** Nicht bekannt

Verwalter: Nicht vorhanden

Energieausweis: Kein Energieausweis vorgelegt

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Auftrag: Ermittlung des Marktwertes

Wertermittlungsgrundlagen: Bundesbaugesetz, Immobilienwertermittlungs-
verordnung (ImmoWertV) und die Wertermittlungs-
richtlinien einschl. der Änderungen und Ergänzungen.

2 Grundlagen der Begutachtung

- Die Ortsbesichtigungen vom 30. Mai 2023
- Auszug aus dem Grundbuch
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Goslar
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Goslar
- Auskunft zum Denkmalschutz des Landkreises Goslar
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bodenrichtwertkarte
- Schätzung der Öffentlichen Versicherung Braunschweig
- Zeichnungen erstellt durch den Eigentümer

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.

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 marktangepasste 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:** Liebenburg, Ortsteil Ostharingen im Landkreis Goslar
- Lage:** Am westlichen Rand des Ortsteils gelegen. Rückseitig des Grundstücks verläuft der Opferbach, im weiteren Verlauf befinden sich landwirtschaftliche Flächen.
- Entfernung:** Bis zur Ortsmitte von Liebenburg ca. 6,5 km, bis Goslar ca. 17 km und bis Braunschweig ca. 40 km. Nächstes öffentliches Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung (ca. 350 m).
- Nachbarliche Bebauung:** Überwiegend 1–2-geschossige Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Gebäude und Schützenhaus.
- Zuschnitt:** Lfd. Nr. 1.) Das Grundstück hat einen annähernd trapezförmigen, Grundriss mit unregelmäßigen Grenzverlauf an der hinteren Grundstücksgrenze. Grundstücksbreite straßenseitig ca. 12,5 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 41,0 m.
- Lfd. Nr. 2.) Das Grundstück hat einen langgestreckten, annähernd trapezförmigen, Grundriss Grundstücksbreite straßenseitig weniger als ca. 2 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 44,0 m.
- Die Maße der Grundstücke wurden graphisch aus der Liegenschaftskarte grob abgegriffen mit den entsprechenden Ungenauigkeiten.
- Topographische Lage:** Das Grundstück fällt leicht von der Straße her nach hinten ab.

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße: | Insgesamt 813 m ² A) Gemarkung Ostharingen, Flur 1, Flurstück 51, 730 m ² B) Gemarkung Ostharingen Flur 1, Flurstück 52, 83 m ² |
| Erschließungszustand: | Erschlossen |
| Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen: | Lfd. Nr. 1 Wasser, Abwasser, Strom, Gas |
| Straßenausbau: | Die Straßen „Vorstadt“ und „Neuer Weg“ treffen als T-Kreuzung im Bereich des Grundstücks aufeinander. Beide Straßen besitzen eine Schwarzdecke und haben einen einseitigen Fußweg mit Betonsteinpflaster sowie im Bereich des Grundstücks einen Grünstreifen mit Baumbestand. |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeit: | Das Gebäude Nr. 5 steht mit der nördlichen Gebäudeecke an bzw. auf der Grenze zwischen den Flurstücken 51 und 52. |
| Baugrund und Grundwasser: | Eine Beeinflussung des Grundwassers durch den rückseitig verlaufenden Opferbach ist nicht auszuschließen, zumal während des Ortstermins mitgeteilt worden ist, dass während eines Hochwassers, Wasser in das Erdgeschoss des Gebäudes eingedrungen ist. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | BauGB § 34 und nach Vorgabe des Landkreis 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).

Denkmalschutz: Das Objekt wird derzeit nicht im niedersächsischen Denkmalverzeichnis als Kulturdenkmal geführt.

5 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück lfd. Nr. 2 ist selbstständig nicht erschlossen und bildet aufgrund der Lage, des Grundstückszuschnitts sowie der Grenzbebauung, mit Grundstück lfd. Nr. 1 eine wirtschaftliche Einheit. Eine selbstständige Marktfähigkeit des Grundstücks lfd. Nr. 2 ist nicht vorhanden. Die Bewertung der beiden Grundstücke erfolgt daher zusammen. Nach erfolgter Marktanpassung werden die anteiligen Werte am Ende des Gutachtens auf die Grundstücke lfd. Nr. 1.) und lfd. Nr. 2.) aufgeteilt. Die zusammenhängende Größe, die Lage und der Zuschnitt der beiden Grundstücke entspricht derer vergleichbarer Grundstücke in der Bodenrichtwertzone.

Gemäß der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nordheim vom 01.01.2023 ist für diese Gegend ein Bodenrichtwert einschließlich Erschließung für baureifes Land von

21,- €/m² Dorfgebiet

angesetzt. Ich halte diesen Preis für die beiden Flurstücke für angemessen.

Gesamtgrundstücksgröße: 813 m²

Lfd. Nr. 1) Flurstück 51: 730 m² x 21,- €/m² = 15.330,- €

Lfd. Nr. 2) Flurstück 52: 83 m² x 21,- €/m² = 1.743,- €

Bodenwert insgesamt ebf. (vorläufig): 17.043,- €

6 Bauliche Anlagen (Gebäudebeschreibung)

6.1 Vorbemerkungen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus mit Satteldach sowie einer ehemaligen nicht beheizt Werkstatt (wurde als Büro genutzt) mit Flachdach. An das ursprüngliche Wohnhaus Ziff. 1 wurde lt. Unterlagen bis ca. 1926 mehrfach angebaut. Ca. 1982 wurden sämtliche Gebäude umgebaut und baulich verbessert. Im Gebäude Ziff. 4 befindet sich im Erdgeschoss ein Abstellraum, der sich auch in Ziff. 1 erstreckt. Ein Zugang zum Wohnhaus ist nicht gegeben. Im Obergeschoss dieses Gebäudeteils befindet sich Wohnraum. Das Gebäude Ziff. 2 hat keinen Dachboden und ist über die Küche der Ziff. 1 zu erreichen. Dachgeschoss der Ziff. 2 ist ausschließlich über eine separate Treppe zu erreichen. Das Gebäude Ziff.3 ist eingeschossig mit abgeschlepptem Dach an Ziff. 2. Das Gebäude Ziff. 5 wurde nachträglich vergrößert. Eine Aussage zur baurechtlichen Genehmigung dieser Baumaßnahme kann vom Sachverständigen nicht getätigt werden.

Da beim Fachdienst Bauen des Landkreises Goslar keine Planungsunterlagen vorlagen, wurde u.a. die Schätzung der Öffentlichen Versicherung Braunschweig für die Bewertung mit herangezogen. Die Gebäudebeschreibung sowie die Nummerierung der Gebäude orientiert sich an dieser Schätzung und ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die vom Eigentümer überreichten Unterlagen stellen die Grundrisse mit ihren Flächen dar. Diese Maße entsprechen nicht den Wohnflächen, da hier die entsprechenden Vorschriften nicht berücksichtigt worden sind. Ebenso enthalten die Zeichnungen keine Maße für Wandstärken und es fehlen Tür- und Fensteröffnungen.

Das Wohnhaus ist nicht in allen Räumen beheizt. Die Raumhöhen (EG/OG) im Wohnhaus Ziff. 1 und 4 von tlw. ca. 1,95/1,90 m bzw. ca. 1,80/1,75 m (jeweils Decken/Balkenlage), entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Wohnraum. Im Obergeschoss ist der Grundriss tlw. Offen gestaltet. Der Fußboden im Wohnhaus weist unterschiedliche Höhen auf. Die Gasbrennwerttherme befindet sich im OG. Laut angebrachten Hinweisen ist diese außer Betrieb genommen und vor Wiederinbetriebnahme ist eine Luftdruck-Prüfung auf Dichtheit vorzunehmen. Die überschläglich ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 185 m² und besitzt nur Gültigkeit für dieses Gutachten, Abweichungen hiervon sind möglich.

Die ehemalige Werkstatt ist nicht beheizt und hat ausschließlich einen Zugang von außen. Die überschläglich ermittelte Nutzfläche beträgt ca. 37 m² und besitzt nur Gültigkeit für dieses Gutachten.

Es werden ausschließlich die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale sowie Schäden und Mängel beschrieben. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

6.2 Beschreibung der Gebäudestandards und der Außenanlagen

6.2.1 Ziff. 1 bis 4: Wohnhaus, Bj. 1840, Anbauten bis 1926, lt. Schätzung

| | |
|--------------------------------|---|
| Fundamente: | Nicht bekannt |
| Außenwände: | Ausgemauerte Fachwerkkonstruktion und massives Mauerwerk mit Anstrich. Giebel mit Holzverschalungen (Anstrich mit Fehlstellen) bzw. Biberschwänzen. Außenwände weisen teilweise Risse und Fehlstellen auf, dieses betrifft tlw. auch die Holzkonstruktion. |
| Dach: | Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen und Ziegel. Fallrohr der südlichen Dachentwässerung Ziff. 4 ist nicht angeschlossen. |
| Fenster und Außentüren: | Holzfenster mit Isolierverglasung überwiegend aus 1977/1985, tlw. einfache Verglasung bzw. Glasbausteine. Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten. Anstrich der Fenster mit Fehlstellen. Holztür zum Abstellraum aus Holz (defekt). |
| Innenwände und -türen: | Innenwände mit Glatt- und Strukturputz mit Anstrich tlw. Holzverschalung und Riemchen tlw. ist die Fachwerkkonstruktion sichtbar (auch ohne Füllungen). Füllungstüren sowie Brettholztüren in Holzzargen. Bäder raumhoch gefliest und in der Küche Fliesenspiegel. Innenwände, insbesondere im Erdgeschoss mit Ausblühungen sowie Farb- und Putzabplatzungen. Dieses lässt auf erhöhte Feuchtigkeit im Wandbereich schließen. Zudem weitere Fehlstellen im Wandputz. Fliesen in den Bädern mit Fehlstellen. |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Deckenkonstrukt. und Treppen: | Holzbalkendecken (Deckenbalken sichtbar) sonst Putz bzw. Raufasertapete mit Anstich und Holzverschalung. Holztreppe ohne Geländer. Fehlstelle in Deckenputz, augenscheinlich tlw. aufgrund erhöhter Feuchtigkeit. |
| Fußböden: | Fliesenbelag, Teppich, tlw. Holzdielen, Terrazzo in einem Badezimmer, im Abstellraum Estrich. Bodenbeläge sind überwiegend abgänglich. |
| Sanitär-Einrichtungen: | Bad 1 im EG: Waschtisch, Wanne und WC, keine Heizung Bad 2 im EG: Waschtisch, Wanne und WC |
| Heizung: | Gasbrennwerttherme außer Betrieb s.o. Raumheizflächen mit Radiatoren in unterschiedlicher Ausführung, nicht alle Räume sind beheizt. Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Elektrische Durchlauferhitzer für Warmwasser im Bad, in der Küche nur Kaltwasser. |
| Sonstige (tech.) Ausstattung: | Nicht zeitgemäße Elektroinstallation tlw. mit Kippsicherungen. Windfang aus Holz und Glas, abgänglich. |
| Baulicher Zustand: | Schlechter Zustand mit erheblichem Sanierungs- und Renovierungsstau. |

6.2.2 Ziff. 5: Ehemalige Werkstatt, Bj. 1925, lt. Schätzung

| | |
|--------------------------------|--|
| Fundamente: | Nicht bekannt |
| Außenwände: | Massives Mauerwerk mit Anstrich, einseitig ohne Anstrich (roh) |
| Dach: | Stahlsteindecke mit Pappeindeckung |
| Fenster und Außentüren: | Holzfenster und -tür mit Isolierverglasung aus ca. 2010, ein Fenster mit einfacher Verglasung |
| Innenwände und -türen: | Trennwand in Leichtbauweise. Innenwände mit Anstrich, im Sockelbereich augenscheinlich erhöhte Feuchtigkeit mit Schimmelbildung. |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Deckenkonstrukt. und Treppen: | Dachdecke unterseitig verputzt mit Fehlstellen und Anzeichen erhöhter Feuchtigkeit. |
| Fußböden: | PVC und Laminat |
| Sanitär-Einrichtungen: | Keine sanitäre Einrichtung vorhanden |
| Heizung: | Keine Heizung vorhanden |
| Sonstige (tech.) Ausstattung: | Elektroinstallation mit Kippsicherungen. |
| Baulicher Zustand: | Mittelmäßiger Zustand mit Sanierungs- und Renovierungsstau |

6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zuwegung mit Betonsteinen. Garten mit Rasen bzw. Wiesenflächen, Büschen und Bäumen sowie Spontanvegetation. Einfriedung mit Holz.

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 einzelne Bauteile werden durch marktübliche Zuschläge bei den Herstellungskosten berücksichtigt. Die Küchenzeile wird nicht mitbewertet.

- 1.) Ziff. 1: Wohnhaus
- 2.) Ziff. 2: Wohnhausanbau
- 3.) Ziff. 3: Wohnhausanbau
- 4.) Ziff. 4: Wohnhausanbau mit Abstellraum im EG
- 5.) Ziff. 5: ehemalige Werkstatt

7.1.1 Gebäudestandard / Ermittlung der Kostenkennwerte zum Stichtag

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

| | |
|--|------------------------|
| Ziff. 1: Wohnhaus, Gebäudeart 2.32 | xxx,- €/m ² |
| Ziff. 2: Wohnhausanbau, Gebäudeart 2.21 | xxx,- €/m ² |
| Ziff. 3: Wohnhausanbau, Gebäudeart 2.22 | xxx,- €/m ² |
| Ziff. 4: Wohnhausanbau mit Abstellr., Gebäudeart 2.02 | xxx,- €/m ² |
| Ziff. 5: ehemalige Werkstatt, nicht beheizt, Gebäudeart 1.23 | xxx,- €/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 30.05.2023; Basisjahr 2010: xxxx

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Ziff. 1: Wohnhaus | , - €/m ² BGF |
| Ziff. 2: Wohnhausanbau | , - €/m ² BGF |
| Ziff. 3: Wohnhausanbau | , - €/m ² BGF |
| Ziff. 4: Wohnhausanbau mit Abstellr. | €/m ² BGF |
| Ziff. 5: ehemalige Werkstatt | , - €/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

Auf Grundlage der Schätzung der Öffentlichen Versicherung Braunschweig ergeben sich daraus die anteiligen Brutto-Grundflächen, mit ausreichender Genauigkeit für die Wertermittlung, der verschiedenen Gebäudearten wie folgt (Abweichungen sind möglich):

| | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Ziff. 1: Wohnhaus | EG: 11,55 x 6,95 = | ca. | 80,27 m ² |
| | OG = EG = | ca. | 80,27 m ² |
| | DG = OG: | ca. | <u>80,27 m²</u> |
| | Summe BGF rd. | | 241 m² |
| Ziff. 2: Wohnhausanbau | EG: 4,50 x 6,95 = | ca. | 31,28 m ² |
| | DG = EG: | ca. | <u>31,28 m²</u> |
| | Summe BGF rd. | | 63 m² |
| | Ziff. 3: Wohnhausanbau | EG: 4,75 x 3,05 = | ca. |
| DG = EG: | | ca. | <u>14,49 m²</u> |
| Summe BGF rd. | | 29 m² | |
| Ziff. 4: Wohnhausanbau mit Abstellr. | | EG: 3,27 x 3,90 = | ca. |
| | OG = EG = | ca. | 12,75 m ² |
| | DG = OG: | ca. | <u>12,75 m²</u> |
| | Summe BGF rd. | | 38 m² |
| Ziff. 5: ehemalige Werkstatt | EG: 7,20 x 5,80 = | ca. | 41,76 m ² |
| | Summe BGF rd. | | 42 m² |

7.1.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen (§37 ImmoWertV)

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 4% 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 die Gebäude von 70 Jahren ausgegangen. Modernisierungen, die einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer werden hierbei berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer für die Gebäude nach SW-RL demnach 19 Jahre.

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.

Vorläufiger Sachwert

155.186 €

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).

7.2.1 Baumängel und Bauschäden

Eine Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängel kann durch Abschläge nach Erfahrungswerten berücksichtigt werden. Dieser Abzug der Schadenbeseitigungskosten ist in voller Höhe nur vorzunehmen, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dies trifft hier nicht zu. Es wird dennoch ein pauschaler anteiliger Abschlag nach Erfahrungswerten auf den Sachwert der baulichen Anlagen (Zeitwert) vorgenommen. Dieser wird für die unter 6.2 genannten Mängel und Schäden in Höhe von 10 % berücksichtigt. Die tatsächlichen Sanierungskosten können von dem hier vorgenommenen Wertabschlag abweichen.

Baumängel/Bauschäden: $132.830 \times 10/100 =$ rd. -13.000,- €

7.2.2 Wirtschaftliche Wertminderung / Sicherheitsabschlag

Die Raumhöhen entsprechen teilweise nicht den heutigen Anforderungen an Wohnraum, zudem ist der Grundriss bzw. die Raumaufteilung nicht zeitgemäß. Hierfür ist ein Abschlag erforderlich. Das vom Eigentümer erwähnte Hochwasserrisiko sowie die eingeschränkte Besichtigung der Gebäude macht einen weiteren Abschlag erforderlich. Insgesamt erfolgt ein Abschlag in Höhe von ca. 10% auf die Gebäudesachwerte.

Wirtschaftliche Wertminderung / Sicherheitsabschlag: $132.830 \times 10/100 =$ rd. -13.000,- €

8 Zusammenstellung DES SACHWERTS

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. Da die beiden Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, erfolgt hier die Marktanpassung für die beiden Grundstücke zusammen. Im Anschluss werden die anteiligen Werte aufgeteilt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in voller Höhe in Ansatz gebracht.

In Anlehnung an die Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Sachwertfaktor von 0,79 für die beiden Grundstücke zusammen. Weitere marktübliche Zu- und Abschläge zur Marktanpassung sind aufgrund der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich. Damit entspricht der Sachwertfaktor dem objektspezifischen Sachwertfaktor.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert insgesamt: 155.186,- €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert für Grundstück lfd. Nr.1.): 121.220,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -26.000,- €

Sachwert Grundstück lfd. Nr. 1 (aufgerundet): 96.000,- €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert für Grundstück lfd. Nr. 2.): 1.377,- €

Sachwert Grundstück lfd. Nr. 2 (gerundet): 1.400,- €

Die hier ermittelten Werte besitzen nur Gültigkeit für die Bewertung als wirtschaftliche Einheit der Grundstücke lfd. Nr. 1.) und lfd. Nr. 2.).

9 Zusammenfassung

Aufgrund der vorstehend angestellten Überlegungen schätze ich zum Wertermittlungsstichtag 05. November 2022 die oben aufgeführten Grundstücke auf:

| | |
|--------------|------------------|
| Lfd. Nr. 1.) | 96.000,- € |
| Lfd. Nr. 2.) | <u>1.400,- €</u> |
| Zusammen: | 97.400,- € |

Die hier ermittelten Werte besitzen nur Gültigkeit für die Bewertung als wirtschaftliche Einheit der Grundstücke 1.) und 2.).

Aufgrund der vorstehend angestellten Überlegungen schätze ich zum Wertermittlungsstichtag 30. Mai 2023 das aufgeführte Grundstück auf:

97.400,- €

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

Hildesheim, den 06. April 2023

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

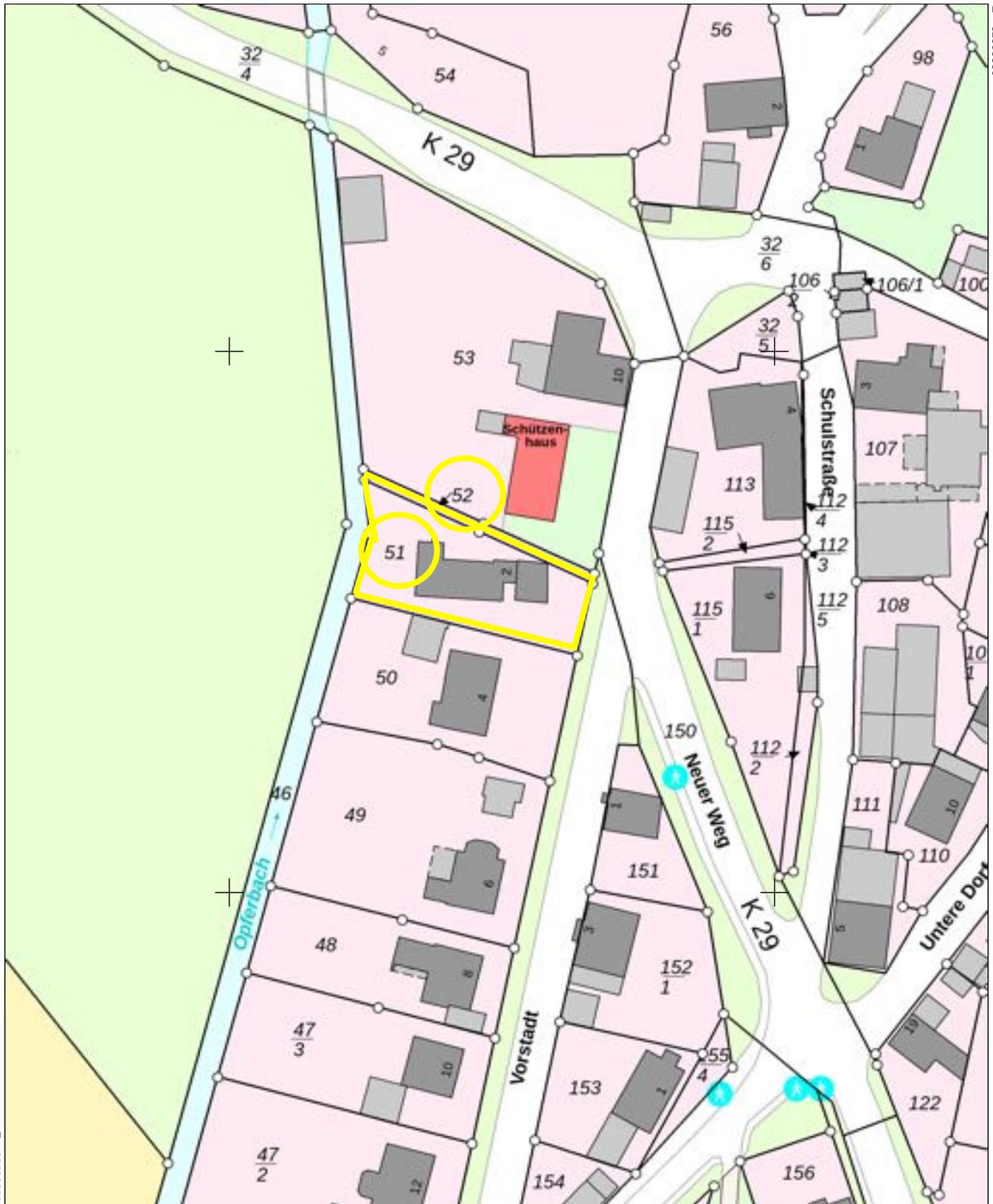
Die überschlägliche Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche besitzt nur Gültigkeit für dieses Gutachten und erfolgt mit Hilfe von Flächenkoeffizienten.

| | | |
|------------------------------|---|------------------------------|
| Ziff. 1: Wohnhaus EG und OG: | $11,55 \times 6,95 \times 2 \times 0,8 =$ | ca. 128 m ² |
| abzgl. Abstellraum im EG | $- 3,3 \times 3,1 \times 0,8 =$ | ca. - 8 m ² |
| Ziff. 2: Wohnhaus EG | $4,50 \times 6,95 \times 0,8 =$ | ca. 25 m ² |
| OG | $4,50 \times 6,95 \times 0,7 =$ | ca. 21 m ² |
| Ziff. 3: Wohnhaus EG | $4,75 \times 3,05 \times 0,8 =$ | ca. 14 m ² |
| Ziff. 4: Wohnhaus OG | $3,1 \times 2,3 \times 0,8 =$ | <u>ca. 6 m²</u> |
| Summe: | | <u>rd. 185 m²</u> |

Die Nutzfläche wurden den Zeichnungen des Eigentümers entnommen.

Nutzfläche Abstellraum Wohnhaus ca. 15 m²

Nutzfläche ehemalige Werkstatt: ca. 37 m²



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Goslar - Stand: 27.05.2023
Jürgenweg 8
38640 Goslar

Bereitgestellt durch:

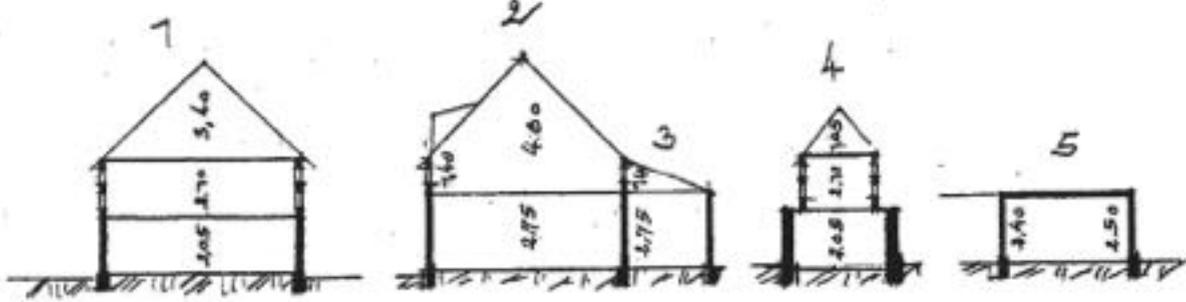
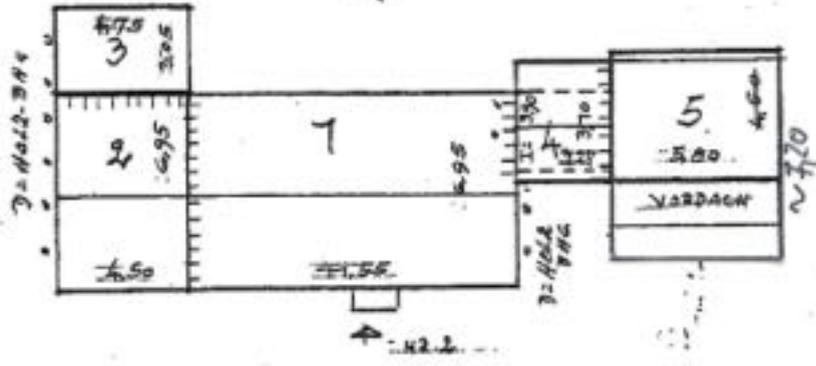
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20230530_60878

NACHBAU

WIESE

Wider 4,00



BRAUNSCHWEIGISCHE LANDES-BRANDVERSICHERUNGSANSTALT

Lageplan und Schnitte der Gebäude Vers.-Nr. '809/00034' in OSTHARINGEN

M. 1:500

aufgestellt: 14.11.1902 D 421

eingebessert:

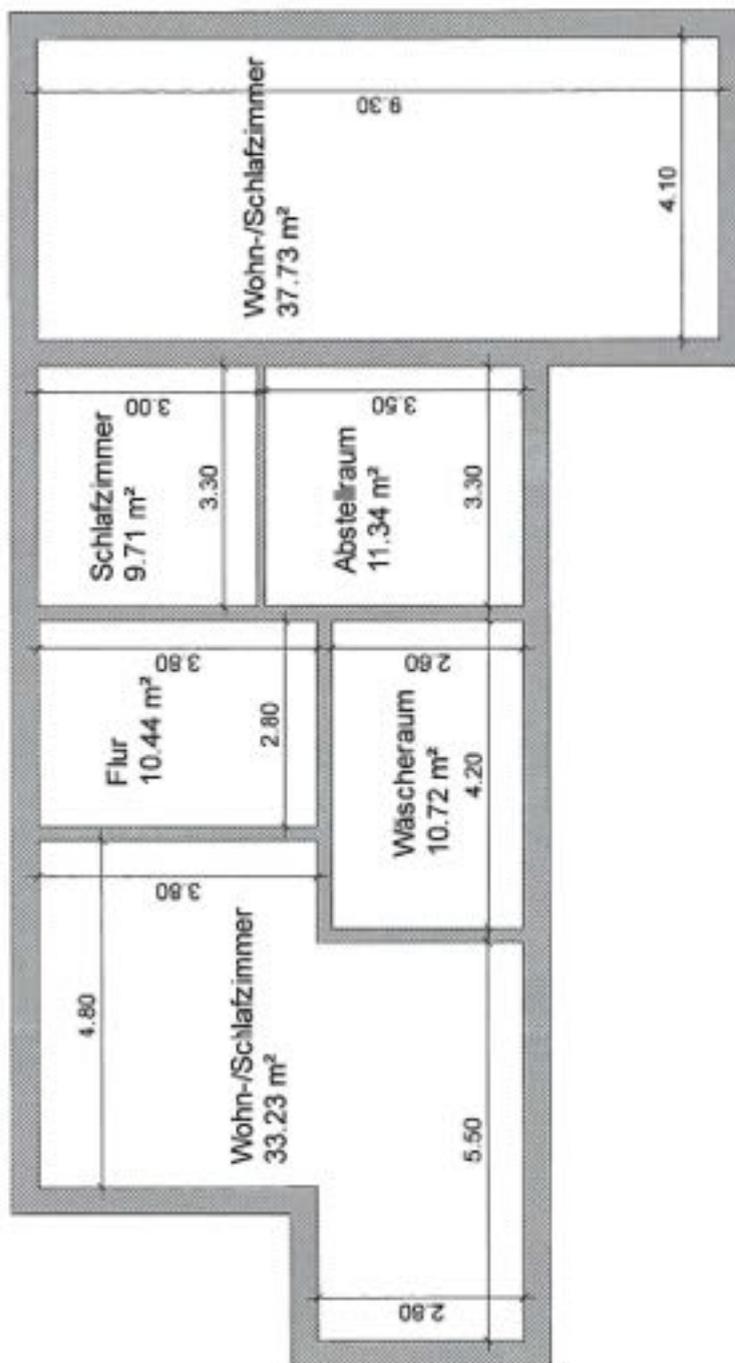
Erdgeschoss

Unterlagen vom Eigentümer
Die angegebenen Flächen, sind keine Wohnflächen!



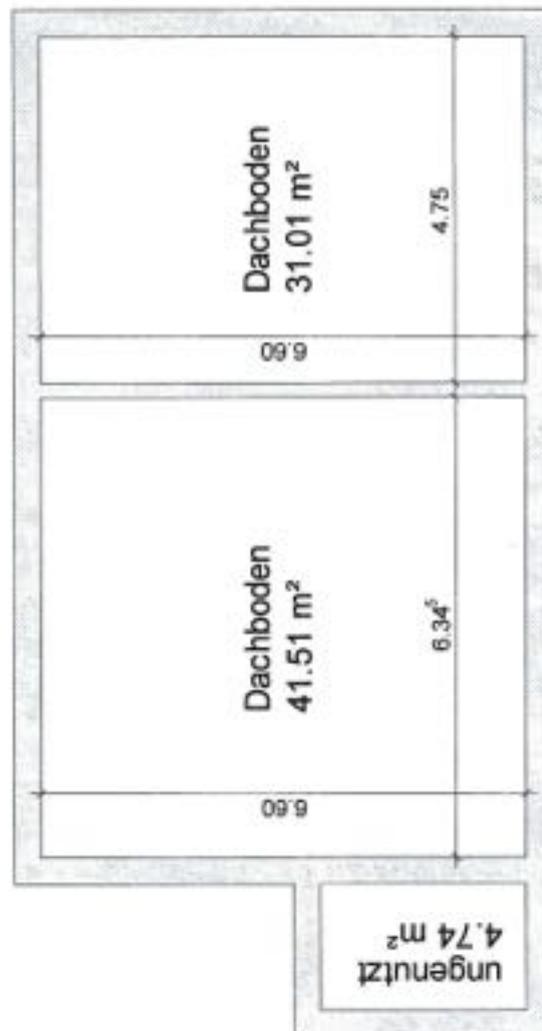
Obergeschoss

Unterlagen vom Eigentümer
Die angegebenen Flächen, sind keine Wohnflächen!



Dachgeschoss

Unterlagen vom Eigentümer
Die angegebenen Flächen, sind keine Wohnflächen!



**Aktenzeichen W 004/2023 Aufnahmen vom Ortstermin am 30.05.2023
Vorstadt 2/Neuer Weg 10 in 38704 Liebenburg - ANLAGE 7 -**



Ansicht aus Richtung Südosten



Ansicht aus Richtung Südosten Ziff. 1 und 2

**Aktenzeichen W 004/2023 Aufnahmen vom Ortstermin am 30.05.2023
Vorstadt 2/Neuer Weg 10 in 38704 Liebenburg - ANLAGE 7 -**



Ansicht aus Richtung Südosten Ziff. 5 (im Hintergrund Ziff. 1 und 4



Westansicht Ziff. 2 und 3

**Aktenzeichen W 004/2023 Aufnahmen vom Ortstermin am 30.05.2023
Vorstadt 2/Neuer Weg 10 in 38704 Liebenburg - ANLAGE 7 -**



Ansicht von Nordost



Ansicht aus Norden Ziff. 1 und 4

**Aktenzeichen W 004/2023 Aufnahmen vom Ortstermin am 30.05.2023
Vorstadt 2/Neuer Weg 10 in 38704 Liebenburg - ANLAGE 7 -**



Zustand Fassade und Fenster (Beispiel)



Nordansicht Ziff. 5

**Aktenzeichen W 004/2023 Aufnahmen vom Ortstermin am 30.05.2023
Vorstadt 2/Neuer Weg 10 in 38704 Liebenburg - ANLAGE 7 -**



Flur im Erdgeschoss mit Zugang zur Küche



Büro im EG (Bild wurde bearbeitet)

**Aktenzeichen W 004/2023 Aufnahmen vom Ortstermin am 30.05.2023
Vorstadt 2/Neuer Weg 10 in 38704 Liebenburg - ANLAGE 7 -**



Badezimmer 2 im EG (Bild wurde bearbeitet)



Badezimmer im EG (Bild wurde bearbeitet)

**Aktenzeichen W 004/2023 Aufnahmen vom Ortstermin am 30.05.2023
Vorstadt 2/Neuer Weg 10 in 38704 Liebenburg - ANLAGE 7 -**



Wohnzimmer im EG (Bild wurde bearbeitet)



Obergeschoss Ziff 1 (Bild wurde bearbeitet)

**Aktenzeichen W 004/2023 Aufnahmen vom Ortstermin am 30.05.2023
Vorstadt 2/Neuer Weg 10 in 38704 Liebenburg - ANLAGE 7 -**



Decke im Obergeschoss Ziff. 1(Beispiel)



Wandsockel im EG (Beispiel)

**Aktenzeichen W 004/2023 Aufnahmen vom Ortstermin am 30.05.2023
Vorstadt 2/Neuer Weg 10 in 38704 Liebenburg - ANLAGE 7 -**



Decke im Erdgeschoss Ziff. 4



Ziff. 5

Dem Sachverständigen liegen weitere Fotoaufnahmen vor.