

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 10/25



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für ein
unbebautes Grundstück

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

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

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

Straße: -
Ort: 37199 Wulften
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg am Harz
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht:	Herzberg am Harz
Grundbuch:	Wulften
GB-Blatt:	2690
Flur:	5
Flurstück(e):	67/2
Stichtag:	19.12.2025
Verkehrswert:	2.400,00 €

Das Wertgutachten umfasst 10 Seiten und 3 Seiten Anlagen. Es wurde in 3 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	5
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.0.	Wertermittlung	7
3.1.	Definition des Verkehrswertes	7
3.2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	7
3.2.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	7
3.2.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	8
3.2.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3.	Bodenwertermittlung	9

Anlagen (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Fotos)

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 37199	Ort: Wulfen	Straße: -
Objekt: unbebautes Grundstück	Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg a. H.	AZ: 5 K 10/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Wulfen Flur: 5 Flurstück: 67/2

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Verwalter nach § 26 WEG: kein

Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 2.400,00 € **Fläche:** 807 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 67/2 - Gartenland	3,00	807		lawi Fläche
2.				
3.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutz- fläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1.						
2.						
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben

Denkmalschutz: nein

Sanierungsgebiet: nein

Baulasten: nein

Baujahr:

Gesamtnutzungsdauer:

Restnutzungsdauer:

Jahresrohertrag:

Bewirtschaftungskosten:

Jahresreinertrag:

Liegenschaftszins:

Barwertfaktor:

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Verschleißerscheinungen): -

Zubehör: -

Sachwert (marktangep.): - €

Jahresrohertragsfaktor:

Ertragswert: - €

Jahresreinertragsfaktor:

Verkehrswert: 2.400,00 €

Wertermittlungstichtag: 19.12.2025

* 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: 37199 Wulften
Straße: -
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz
Gemarkung: Wulften
Grundbuchblatt: 2690

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 2	5	67/2	GF	807 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts unbebautes Grundstück; augenscheinlich wird das Grundstück als Grünfläche / Pferdekoppel genutzt,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 19.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 19.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg
[Geschäfts-Nr. 5 K 10/25] vom 09.12.2025,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 17.12.2025,
eigene Ortsbesichtigung am 19.12.2025,

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.
Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten 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: Wulften ist eine Landgemeinde mit ca. 1.800 Einwohnern. Sie liegt ca. 15 km westlich von Herzberg in landschaftlich reizvoller Gegend am Südrand des Harzes und gehört zur Samtgemeinde Hattorf am Harz.
- Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Arzt, Gaststätte, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind im Ort vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Linienbushaltestelle sowie Bahnstation) sind ebenfalls vorhanden.
- Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Landstraße nach Osterode sowie durch die ca. 4 km entfernte Bundesstraße B 247 gegeben. Die Bundesautobahn A 7 ist ca. 17 km entfernt. Die Kreisstadt Göttingen ist ca. 30 km entfernt.
- Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich von Wulften - außerhalb der bebauten Ortslage an einem Weg.
- Es grenzt nordseitig an einen öffentlichen Weg. In den anderen Richtungen schließen sich weitere unbebaute Grundstück an.
- Grundstücksgestalt Die Grundstücksgestalt kann dem beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen werden.
- Erschließung: Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen.
- Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart: Das Bewertungsflurstück hat nordseitig Anbindung an einen asphaltierten Weg.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen: Das Bewertungsgrundstück ist an keine öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.
- Nutzung: Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut - es wird augenscheinlich als Pferdekoppel genutzt.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

- Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 6,1 % (Stand Dezember 2025) auf einem mittleren Niveau, etwa auf Höhe des Landesdurchschnittes von Niedersachsen mit 6,0 % bzw. des Bundesdurchschnittes von 6,2 %.
- Die Arbeitslosenquote im ehemaligen Landkreis Osterode a.H. liegt etwas über der durchschnittlichen Quote des Landkreises Göttingen.
- Ursache hierfür sind die mäßige verkehrstechnische Anbindung, eine teilweise Entindustrialisierung in der Vergangenheit sowie der starke Rückgang in den Hauptarbeitszweigen Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels, Pensionen).
- 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 92,3 (Stand 2020) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 96,6. Der ehemalige Landkreis Osterode a.H. weist mit ca. 90 eine noch geringere Kaufkraft auf.

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

Nach aktuellen Prognosen (z.B. Landesamt für Statistik Niedersachsen) ist die demographische Entwicklung der Region Osterode am Harz von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.

Immobilienmarkt: Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem teilweisen Leerstand an Immobilien / Grundstücken geprägt.

Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern, dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss sowie eigenen Marktbeobachtungen zeigen die Immobilienpreise aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang sowie schwache Wirtschaftskraft, hohe Bau- und Energiekosten, stark gestiegene Baufinanzierungskosten) seit ca. Mitte 2022 eine sinkende bzw. stagnierende Tendenz.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch: In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

1. Nur lastend auf dem 1/2 Anteil des Miteigentümers zu 1c:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (5 K 10/25 Amtsgericht Herzberg am Harz). Eingetragen am 13.11.2025
Die Eintragung wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.
Die eventuell in Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten: Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.01.2026 ist keine Baulast eingetragen.

nicht eingetragene Lasten/Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Altlasten: Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung und nach Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben.

Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne). Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Außenbereich ist gemäß BauGB § 35 diejenige Fläche, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinn des § 30 oder „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ im Sinn des § 34 BauGB liegt. Im Außenbereich sind nur privilegierte Vorhaben (z.B. Land- oder Forstwirtschaft) zulässig. Sonstige Vorhaben sind im Einzelfall zulässig, wenn ihrer Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ansonsten kann eine baurechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen nur über eine entsprechende Bauleitplanung (Bebauungsplan) geklärt werden. Im Flächennutzungsplan der SG Hattorf ist das Gebiet des Bewertungsobjekts als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 3 als „Fläche der Landwirtschaft - Grünfläche“ einzustufen.

3.0. Wertermittlung

3.1. Definition des Verkehrswertes

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.

3.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

3.2.2. 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, Bundesanzeiger Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

3.2.3. 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 umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen. 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 des Bodenwertes einer landwirtschaftlichen Fläche, die nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Vergleichswertverfahren durchzuführen ist.

3.3. Bodenwertermittlung

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

Nach Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses beim Landesamt für Geoinformation und Landevermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Northeim, liegen für die Gemarkung Wulften nicht genügend geeignete Vergleichskauffälle von Gartenland bzw. Grünland für eine statistische Auswertung vor.

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.

Nach Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses ist die tatsächliche Nutzung gemäß dem Liegenschaftskataster:

- 379 m² Grünland und
- 428 m² Gartenland.

Die Ackerzahl des Bewertungsgrundstücks beträgt 65.

Für Gartenland hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss bisher noch keine Bodenrichtwerte abgeleitet.

Gemäß den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses betragen die durchschnittlichen Kaufpreise (Median) für Gartenland im Altkreis Osterode am Harz:

- 2025: 3,20 €/m²
- 2024: 3,30 €/m²
- 2023: 2,70 €/m²

Der Bodenrichtwert für Grünland in der Gemarkung Wulften zum Stichtag 01.01.2026 wurde mit 0,85 €/m² bei einer Grünlandzahl von 45 ermittelt.

Das Bewertungsgrundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB; es liegt direkt am nördlichen Ortsrand von Wulften und wird über einen asphaltierten Weg erschlossen. Es ist unbebaut und hat keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Unter Berücksichtigung der konkreten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks (Ortsnähe, Ackerzahl von 65, Anbindung an einen asphaltierten Weg) sowie der vorgenannten Punkte wird der Bodenwert mit ca. 3,00 €/m² begutachtet.

Flurstück 67/2 - Garten-/Grünland:	807,00 m ²	x	3,00 € pro m ²	=	2.421,00 €
Bodenwert gerundet:					2.400,00 €

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

2.400,00 €

Euro (i.W.) - zweitausendvierhundert -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 19.12.2025 besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 20.02.2026

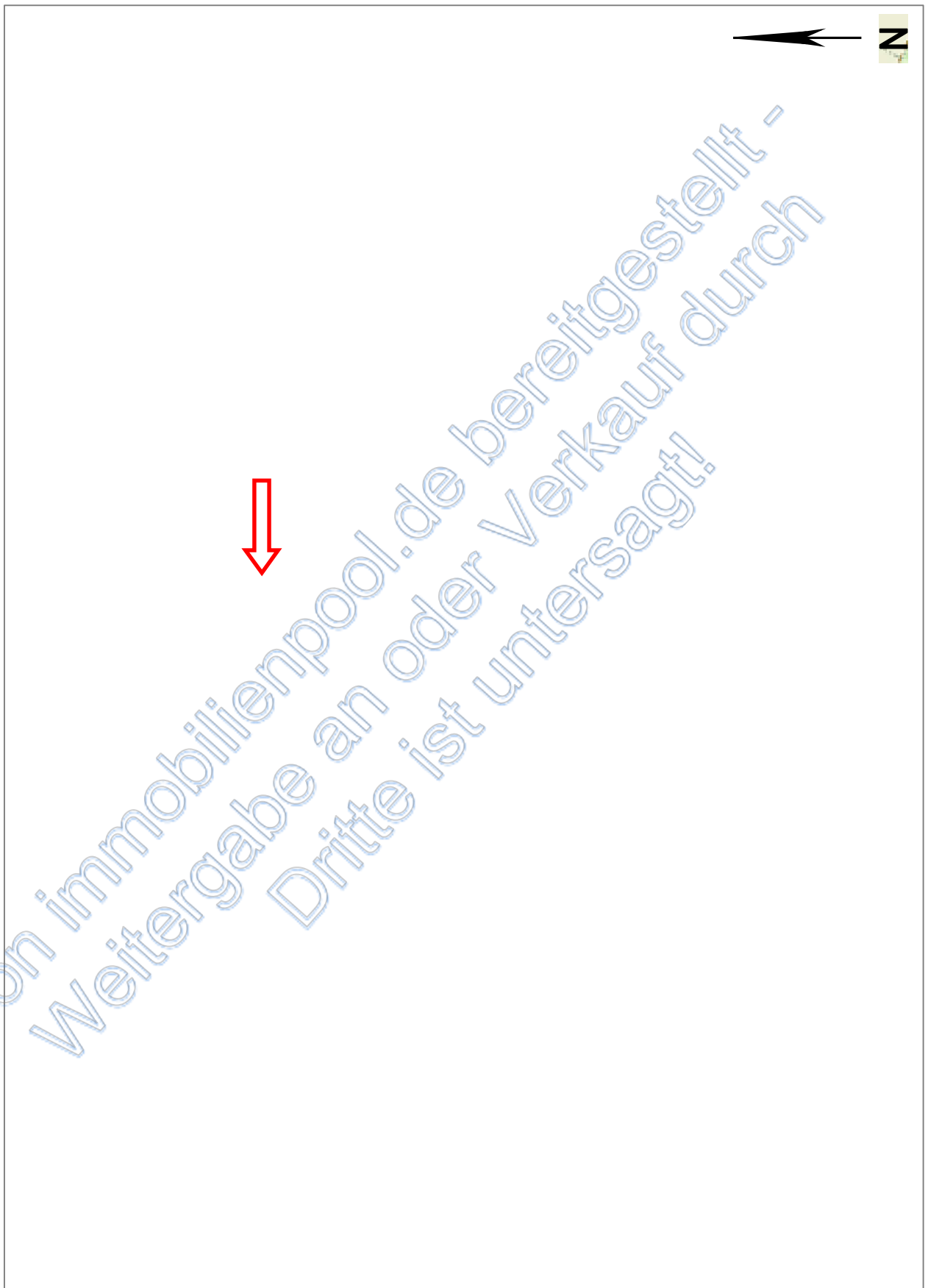

Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

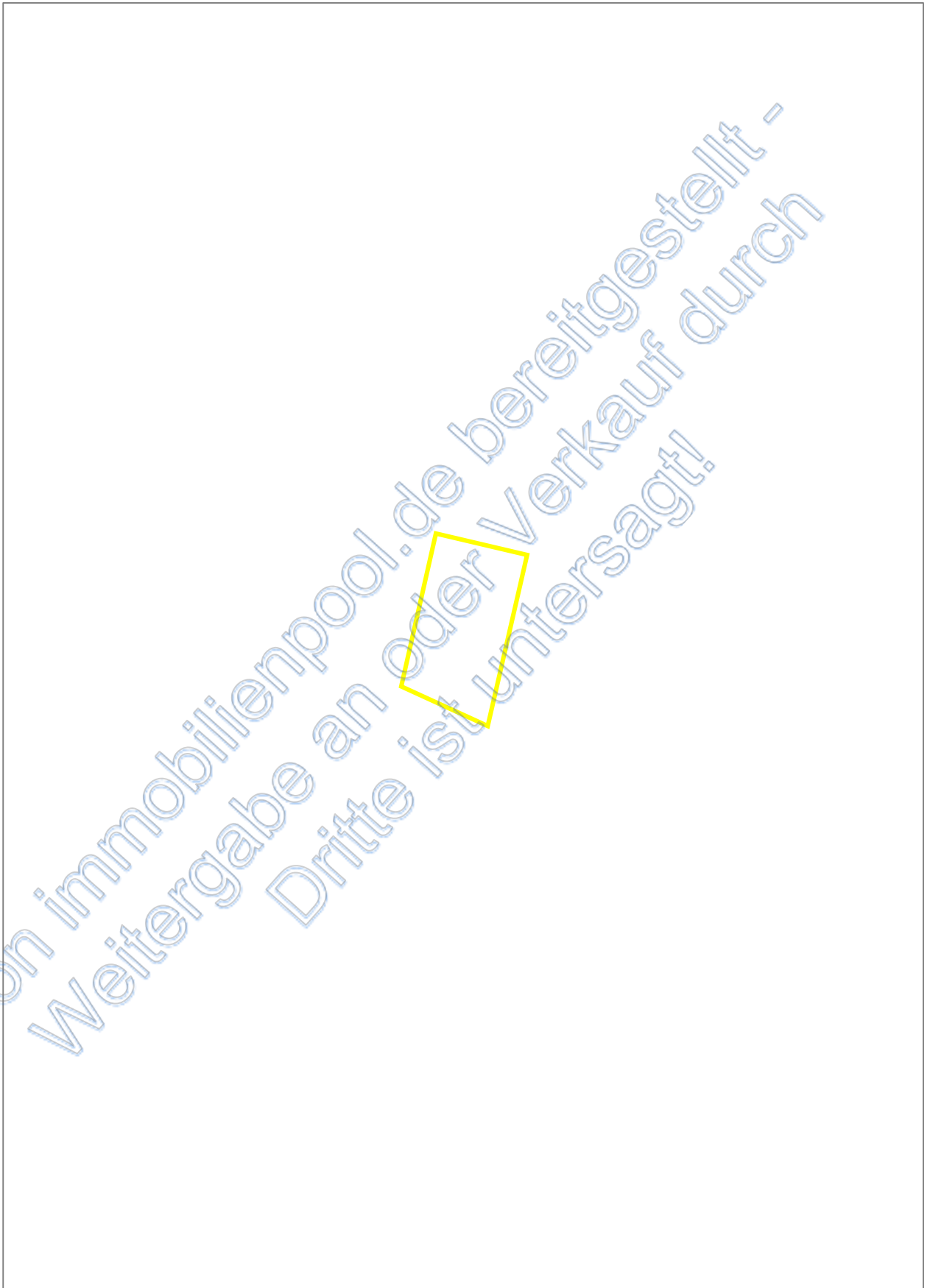
Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen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

Anlage 1: Übersichtsplan



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

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung

Anlage 3: Fotos



Foto 1 - Blick nach Osten



Foto 2 - Blick nach Südwesten