

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 11/25



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

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

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: Dr.-Heinrich-Jasper-Straße 39
Ort: 37445 Walkenried
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg
Schloß 4
37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht:	Herzberg am Harz
Grundbuch:	Walkenried
GB-Blatt:	1140
Flur:	8
Flurstück:	5/51
Stichtag:	07.04.2026
Verkehrswert:	110.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 20 Seiten und 20 Seiten Anlagen.
Es wurde in 8 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.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
4.0.	Wertermittlung	12
4.1.	Grundlagen	12
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	12
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	12
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Flächenberechnungen	14
4.3.	Bodenwertermittlung	15
4.4.	Sachwertermittlung	16
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	16
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen	17
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	18
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
5.0.	Verkehrswertermittlung	19

Anlagen (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Lageplan, Pläne, Fotos)

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 37445 **Ort:** Walkenried **Straße:** Dr.-Heinrich-Jasper-Straße 39
Objekt: Wohnhaus mit Garagenanbau **Auftraggeber:** Amtsgericht Herzberg am Harz **AZ:** 5 K 11/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Walkenried Flur: 8 Flurstück: 5/51

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Verwalter nach § 26 WEG: kein

Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 20.800,00 € **Fläche:** 742 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 5/51 - Bauland	28,00	742	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [1] **	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 ☐ Reihenhäuser ☐ 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. Wohnhaus EG / DG	~ 125	2			~ 5.100	~ 25
2. Wohnhaus KG	~ 79	2				
3. Garagenanbau		2				

Allgemeine Gebäudeangaben

Denkmalschutz: nein

Baujahr: 1962

Jahresrohertrag:

Liegenschaftszins:

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Verschleißerscheinungen): ~ 5.100 €

Zubehör: -

Sachwert (marktangep.): 110.000,00 €

Ertragswert: - €

Verkehrswert: 110.000,00 €

Sanierungsgebiet: nein

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Bewirtschaftungskosten:

Barwertfaktor:

Baulasten: nein

Restnutzungsdauer: 23 Jahre

Jahresreinertrag:

Jahresrohertragsfaktor:

Jahresreinertragsfaktor:

Wertermittlungstichtag: 07.04.2026

* 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: 37445 Walkenried
Straße: Dr.-Heinrich-Jasper-Straße 39
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz
Gemarkung: Walkenried
Grundbuchblatt: 1140

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 2	8	5/51	GF	742 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Einfamilien-Wohnhaus mit angebauter Garage; das Grundstück ist seit ca. 2 Jahren leerstehend; die übrige Grundstücksfläche ist teilweise befestigte Wege- und Freifläche sowie Garten-/Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 07.04.2026
Tag der Ortsbesichtigung: 07.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz
[Geschäfts-Nr. 5 K 11/25] vom 24.03.2026,
Grundbuchauszug vom 24.03.2026,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 25.03.2026,
Bauvorlagen des Wohnhauses (Grundrisse, Schnitt),
eigene Ortsbesichtigung mit Aufmaß am 07.04.2026,

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 Aufmäße 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 staatlich anerkannte Luftkurort Walkenried ist eine Einheitsgemeinde mit ca. 4.100 Einwohnern und liegt am Südrand des Harzes; die Gemeinde Walkenried allein hat ca. 2.100 Einwohner.

Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs-, soziale und Dienstleistungs-/ Sporteinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation und Bushaltestelle ca. 800 m entfernt) sind ebenfalls vorhanden.

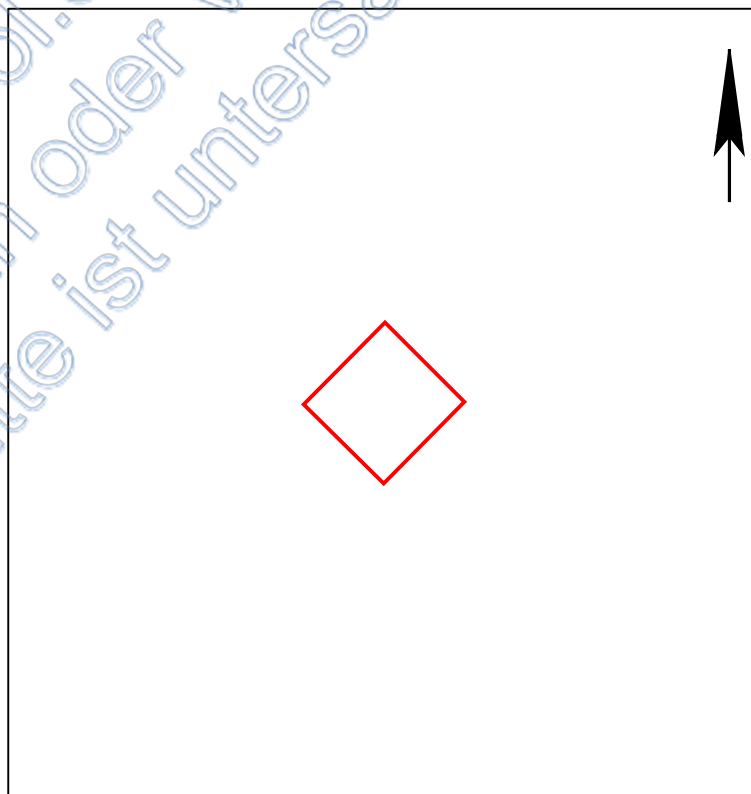
Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Landstraßen L 601, 603 und 604 mit Anbindung an die ca. 5 km entfernte Bundesstraße B 243 gegeben.

Die Kreisstadt Göttingen ist ca. 60 km entfernt; die ehemalige Kreisstadt Osterode am Harz ist ca. 35 km entfernt. Die Autobahn A 38 ist ca. 17 km und die Autobahn A 7 ist ca. 55 km entfernt.

Lagemerkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Bereich von Walkenried; die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 1.200 m. Es grenzt südwestseitig an die öffentliche Straße „Dr.-Heinrich-Jasper-Straße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Wohngrundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Wohnlage:

Das Grundstück hat eine mittlere Wohnlage.

Art der Bebauung
in der Umgebung:

Das umgebende Gebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Bauweise ist offen, ein- und zweigeschossig.

Immissionen:

Nicht über das normale Maß hinaus gehend.

topographische Lage:

Das Gelände steigt in nördlicher Richtung an.

Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa rechteckförmig geschnitten. Straßenfrontlänge (südwestseitig): ca. 27 m mittlere Grundstückstiefe (Süd-Nord-Richtung): ca. 27,5 m Das Grundstück ist aufgrund seiner Größe, seines Zuschnittes und seiner Lage 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.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Straße ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind beidseitig vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt südwestseitig höhengleich mit der Zufahrtsstraße und steigt dann in nördlicher Richtung an.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Straßenkanal. Erdgas ist nicht vorhanden - liegt aber in der Straße. Telefonanschluss ist vorhanden.
- 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 keine Grenzbebauung des Wohnhauses.
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 mit angebauter Garage bebaut. Die übrige Grundstücksfläche ist befestigte Wege-/ Freifläche bzw. Garten/Grünfläche.
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 6,2 % (Stand April 2026) auf einem mittleren Niveau, auf Höhe des Landesdurchschnittes von Niedersachsen mit 6,2 % und etwas unter dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %. Der östliche Teil des Landkreises Göttingen (ehem. Landkreis Osterode am Harz) hat eine höhere Arbeitslosenquote als der Gesamtkreis 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 2025) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 96,6.
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 geringen Leerstand an Wohnimmobilien (freistehende EFH / ZFH) geprägt. Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen zeigen die Immobilienpreise aufgrund der mangelnden Nachfrage (z.B. aufgrund des Bevölkerungsrückganges sowie der schwachen Wirtschaftskraft) sowie der aktuellen Unsicherheiten am Immobilienmarkt (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 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Benutzungs- und Überspannungsrecht) für, eingetragen am 23.09.1961. Zur Dienstbarkeit wird auftragsgemäß in einem separaten Schreiben Stellung genommen. Die eventuell in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Baulasten:	Gemäß der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.04.2026 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 Wohnnutzung sowie 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.
Umlegungs-, 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 Wertermittlungsobjekt liegt nach Auskunft der Einheitsgemeinde Walkenried, Bauamt, im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Geyersberg“ entspricht. Im Flächennutzungsplan von Walkenried ist der Bereich des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche 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 „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	unterkellertes, eingeschossiges, massives Gebäude mit Drempel und steilem, ausgebauten Satteldach, westseitig ist im Keller eine Garage angebaut, die im Erdgeschoss als Dachterrasse genutzt wird,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus, seit ca. 2 Jahren leerstehend,
Bauweise:	traditionelle Mauerwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde 1962 erbaut,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus geschaltem Beton,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk, 0,24 m dick,
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Decken:	
Keller:	massive Decke (Stahlbeton),
Geschosse:	EG: massive Decke (Stahlbeton), DG: Kehlbalkenlage aus Holz,
Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach, Garagenanbau: massives Flachdach,
Dacheindeckung:	Vollschalung, Pappabdichtung, Betondachsteindeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,

Fassade:	Sockel Glattputz und Anstrich, Erd- und Dachgeschoss Strukturputz und Anstrich, Westgiebel Eternitverkleidung,
Innenwandflächen:	
Flure:	EG, DG: Putz und Tapete bzw. Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, DG: Putz und Tapete bzw. Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	Putz, Raufasertapete und Anstrich, Fliesenspiegel,
Bäder:	raumhoch Fliesen,
Keller:	Putz bzw. Beton und Anstrich,
Deckenflächen:	
Flure:	EG: Putz und Anstrich bzw. Styroporplatten, DG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Paneelverkleidung, DG: Styroporplatten bzw. Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	Paneelverkleidung,
Bäder:	Paneelverkleidung,
Keller:	Betondecke bzw. Pinselputz und Anstrich,
Fußböden:	
Flure:	EG: Estrich und Textilbelag, DG: Holzfußboden und PVC-Belag,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, DG: Estrich und Textilbelag,
Küche:	Fußbodenfliesen,
Bäder:	Fußbodenfliesen,
Keller:	Flur Estrich und PVC-Belag, ansonsten Betonfußboden,
Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit äußeren Rollläden; Holzfenster im Treppenraum EG mit zweitem inneren Rahmen und Bleiverglasung,
Keller:	einfach verglaste Stahlrahmenfenster mit Vergitterung, Waschküche / Heizraum Kunststofffenster mit Isolierverglasung,
Türen:	
Hauseingangstür:	einfache Holztür mit Glasausschnitt,
Geschosse:	EG: glatte Holztüren mit Anstrich, teilweise mit Glasausschnitt, DG: glatte Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt,
Keller:	einfache Holzbretter- bzw. Stahlblechtüren,
Garagen:	Sektionaltore mit elektrischem Antrieb,
Treppen:	
Geschosstreppe:	massive Treppe, zweiläufig mit Zwischenpodest, seitliches Stahlgeländer, Stufen mit Textilbelag,
Keller:	massive Treppe, zweiläufig mit Zwischenpodest, Stufen mit PVC-Belag, seitlicher Handlauf,
Dachboden:	Zugang über ausklappbare Bodentreppe,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl mit Warm- wasserspeicher, 2 Kunststofftanks mit je 750 L Inhalt in gemauerter Wanne,
Heizflächen:	Radiatoren bzw. Plattenheizkörper,
Leitungen:	Kupferrohrleitungen,
Schornsteine:	zwei gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	einfache - mittlere Installation und Ausstattung,

Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist im KG, EG und DG vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen,
Standard:	mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Warmwasserheizung,
Kücheneinrichtung:	ohne Bewertung,
besondere Bauteile:	
Eingangsüberdachung:	Eingangsüberdachung, auskragende Stahlbetonplatte,
Dachterrasse:	Dachterrasse auf dem Garagenanbau, Schweißbahnabdichtung, Gummipplattenbelag, einfaches Stahlbrüstungsgeländer mit Eternitplattenfüllung, seitliche Freitreppe,
Balkon:	Balkon in östlicher Richtung, auskragende Stahlbetonplatte, Schweißbahnabdichtung, Stahlbrüstung / Trapezblechfüllung,
Dachaufbauten:	zwei pultdachförmige Dachaufbauten, Holzkonstruktion, Betondachsteindeckung, außen Holz-/ Eternitverkleidung,

Raumbeschreibung:

KG:	h ~ 2,15 m	- Flur mit Kellerinnentreppe zum EG, - Kellerraum, Waschküche (Waschbecken, WM-Anschluss), Heizraum, Öltanklager, Garage,
Anbau:		- Garage,
EG:	h ~ 2,55 m	- Flur mit Treppe zum DG, 2 Wohnzimmer (durch Wandöffnung miteinander verbunden), Küche, Speisekammer, Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken),
DG:	h ~ 2,45 m	- Flur, 3 Schlaf-/ Kinderzimmer, Bad (Dusche, 2 Waschbecken, WC-Becken),
Dach:	h ~ 2,75 m	- nicht ausbaufähiger Dachboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung / Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baualters eine normale, zweckmäßige Grundrissgestaltung. Es wurde als Einfamilien-Wohnhaus konzipiert und dementsprechend genutzt.
--	---

Im Bereich der Kellertreppe ist eine relativ geringe Durchgangshöhe vorhanden; die Garage ist vom Wohnhaus zugänglich. Die Räume im Dachgeschoss haben teilweise schräge Wände (Dachschrägen).

Bauausführung:	Das Gebäude wurde in einfacher - mittlerer Bauweise errichtet.
----------------	--

Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
-----------------------	---------------------

Modernisierungen:	In den vergangenen Jahren wurden folgende wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - ca. 1994: Kunststoffenster im EG und DG, - ca. 1995: Kunststoffenster im Keller, - ca. 1995: Heizkessel / Öl, - ca. 1996/97: Bäder im EG und DG modernisiert, - ca. 2018: zwei Garagentore, - ca. 2019: drei Rollläden,
-------------------	--

Es ergeben sich ca. 3,0 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV.

Barrierefreiheit:	Es besteht keine Barrierefreiheit.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt vor; der Endenergieverbrauch wurde mit $79,2 \text{ kWh} / \text{m}^2 \cdot \text{a}$.
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 ist eine nur geringe Wärmedämmqualität vorhanden.
Bauschäden / Baumängel:	Es wurden folgende Bauschäden / Baumängel festgestellt: - Fassade: teilweise mit Rissbildung, - Fassade und Innenseite Garagenanbau: mit Feuchte- und Putzschäden und mit Rissen, - Dachdeckung: Firstverstrich teilweise schadhaft, nordseitige Dachfläche mit erheblichem Moosbesatz, - Dachaufbauten: Holzverkleidung verwittert, - Schornsteinköpfe: geringe Rissbildungen, - Keller: Wände tlw. mit Durchfeuchtungen / Putzschäden, - Flur DG: Estrichboden schadhaft, - Bad DG: Plattenheizkörper korrodiert, - Fensterleibungen innen: teilweise mit Schimmelbefall, - Kunststofffenster: Kippfunktion an einigen Fenstern defekt, - Holzrollläden: außen erheblich verwittert, - teilweise nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen (z.B. Tapeten partiell lose - malerseitige Instandsetzung erforderlich, Bodenbeläge teilweise abgewohnt, Heizkörper tlw. mit Lackschäden / Korrosion, Kellertüren teilweise abgenutzt),
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht teilweise ein Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),
Restnutzungsdauer:	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 Schnelllebigkeit 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. Aufgrund der Bauweise, des Baujahres, der durchgeführten Modernisierungen und des Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 23 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher - mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. Es befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Bauschäden / Baumängel 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

- der Lage in einer Region mit einer geringen Wirtschaftskraft (eingeschränkte Kaufkraft der Bevölkerung), einer relativ hohen Arbeitslosigkeit und einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang auf der einen Seite sowie

- des insgesamt normal erhaltenen Bauzustandes und einer am örtlichen Immobilienmarkt gegebenen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern auf der anderen Seite

wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) als insgesamt mittel eingeschätzt.

3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

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

Freiflächen: Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster bzw. Natursteinbruchplatten,

Einfriedungen: straßenseitige Grundstückseinfriedung aus massivem Sockel und massiven Pfeilern, Stahlzierzaun mit Tor und Tür,

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.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

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 Eingangstreppe, 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 Normalherstellungskosten 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 selbst genutzten Wohnhauses. 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

Einfamilien-Wohnhaus	9,10 m	x	8,70 m	=	79,17 m ²
+ Garagenanbau	5,10 m	x	3,80 m	=	19,38 m ²
					98,55 m ²
gerundet					99,00 m ²

Anmerkung: befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

99,00 m ²	/	742,00 m ²	=	0,13
----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	79,17 m ²	x	2	=	158,34 m ²
+ Garagenanbau	19,38 m ²	x	1	=	19,38 m ²
					177,72 m ²
gerundet					178,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

178,00 m ²	/	742,00 m ²	=	0,24
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im Rahmen der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

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

1.	Wohnhaus KG, EG, DG:	3 x 79,17 m ²	=	237,51 m ²
2.	+ Garagenanbau KG:	1 x 19,38 m ²	=	19,38 m ²
	BGF gesamt:			256,89 m ²
	BGF gerundet:			257,00 m²

Einfamilien-Wohnhaus Wohnfläche

Nr.	NE / WE	
1.	Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss	~ 125 m ²
2.	Nutzfläche Kellergeschoss inkl. Garagenanbau	~ 79 m ²
	Wohn- und Nutzfläche gesamt	~ 204 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 Walkenried zum Stichtag 01.01.2026 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 6000609: - 28,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Allgemeines Wohngebiet WA
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	Beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	keine Angabe
Bauweise:	-	keine Angabe
Grundstücksfläche:	-	keine Angabe
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	07.04.2026
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Garagenanbau
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	742 m²
Grundstückstiefe:	-	ca. 27,5 m

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 28,00 €/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 zeitliche Anpassung in Ansatz gebracht.

Flurstück 5/51 - Bauland:	742,00 m²	x	28,00 €/m²	=	20.776,00 €
Bodenwert gerundet:					20.800,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

<u>Brutto-Grundfläche (BGF):</u>	Wohnhaus:	237,51 m²
	Garagenanbau:	19,38 m²
	Gesamt:	~ 257,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
 (in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses) 80 Jahre

Alter: (2026 - 1962) 64 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 des Baujahres, der Bauweise, der durchgeführten
 Modernisierungen und des Bauzustandes: 23 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,288

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV.

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus - freistehend				
	Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss				
Gebäudestandard:	ca. 2,1 (siehe Anlage)				
Kostenkennwert:	737,00 €/m²				
Korrekturfaktoren:	Drempel:	vorhanden			1,00
	ausgebauter Spitzboden:	-			1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %			1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:					
737,00 €/m²	x 1,00	x 1,00	x 1,00	=	737,00 €/m²
gerundet:					737,00 €/m²

Gebäudetyp:	Garagenanbau ohne Keller, Erdgeschoss, massives Flachdach				
korrigierte Normalherstellungskosten Garage:					
Gebäudestandard:	ca. 2 - 3 (mittel)				
Kostenkennwert:	475,00 €/m²				
475,00 € pro m²	x 1,00	x 1,00	x 1,00	=	475,00 €/m²
gerundet:					475,00 €/m²

Ermittlung des Wertes der besonders zu bewertenden Bauteile

Entsprechend der Definition der DIN 277 werden bei der Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) bestimmte Bauteile, wie zum Beispiel - Kellerlichtschächte, Außentreppen, Eingangsüberdachungen, Dachgauben, Balkone, Terrassen u.ä. nicht erfasst.

1.	- Eingangsüberdachung, Dachaufbauten, - Dachterrasse, Balkon,	
pauschaler Ansatz:		8.500,00 €

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,935 am Wertermittlungstichtag 07.04.2026
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
237,51 m ²	x	737,00 € / m ²	=	175.044,87 €
19,38 m ²	x	475,00 € / m ²	=	9.205,50 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: siehe oben			=	8.500,00 €
				192.750,37 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,935	=	372.971,97 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,288	=	107.415,93 €
vorläufiger Gebäudesachwert:				107.415,93 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet:				107.400,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen

- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Telefon,	
- Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster bzw. Natursteinbruchplatten,	
- Einfriedungen:	straßenseitige Grundstückseinfriedung aus massivem Sockel und massiven Pfeilern, Stahlzierzaun mit Tor und Tür,	
in Anlehnung an die Grundstücksmarktdaten 2026 - ca. 6 %		6.500,00 €

4.4.3 Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	20.800,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	107.400,00 €
3.	bauliche Außenanlagen	=	6.500,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			134.700,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			135.000,00 €

4.4.4. 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 veröffentlichten Sachwertfaktoren 2026 für Ein-/Zweifamilien-Wohnhäuser und nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 135.000 €,
- der Standardstufe von ca. 2,1 und
- der Restnutzungsdauer von 23 Jahren

der Sachwertfaktor mit ca. 0,85 eingeschätzt.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabschlag 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, 23. Auflage:
- Ansatz: ca. 25 €/m² Wohn- und Nutzfläche,
- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:
 - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				135.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,85	=	114.750,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus				
~ 204 m ² Wohn-Nutzfläche	x	25,00 € / m ²	=	- 5.100,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
vorl. Sachwert Wohnhaus: 101.800,00 €	x	0 %	=	- 0,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				109.650,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				110.000,00 €

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 eigen genutzten Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungskosten wertbestimmend sind.

Vergleichsrechnung

Gemäß den Grundstücksmarktdaten 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim beträgt der Vergleichswert des Normobjektes von Ein-/ Zweifamilienhäuser im Altkreis Osterode bei einem Baujahr nach 1960 ca. **1.337 €/m² Wohnfläche**.

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Merkmale sind Anpassungen vorzunehmen:

Umrechnungsfaktor bei abweichender Wohnfläche: 1,08

Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Bodenrichtwert: 0,89

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche: 0,98

Umrechnungskoeffizient bei abweichendem modifizierten Baujahr: 0,71

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Unterkellerung: 1,00

Der korrigierte Vergleichswert ergibt sich folglich zu:

$$1.337,00 \text{ €/m}^2 \times 1,08 \times 0,89 \times 0,98 \times 0,71 \times 1,00 \sim 894 \text{ €/m}^2$$

Der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit zu:

$$\text{ca. } 125 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 894 \text{ €/m}^2 \sim 112.000,00 \text{ €}$$

Der vom Sachverständigen ermittelte marktangepasste Sachwert in Höhe von ca. 110.000 € liegt somit im Rahmen des durchschnittlichen Vergleichspreises für Einfamilienhäuser.

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:

110.000,00 €

Euro (i.W.) - einhundertzehntausend -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 07.04.2026 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 06.05.2026


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: 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 sachverständig 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					Wägungs- anteil
	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, Vorhangfassade (z.B. Natur-schiefer), 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 Tondachziegel, 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 Beschlägen 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

Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, 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, Deckenverfädelungen (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 gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	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, Nachstromspeicher, 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 Unterverteilung und Kippicherungen	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

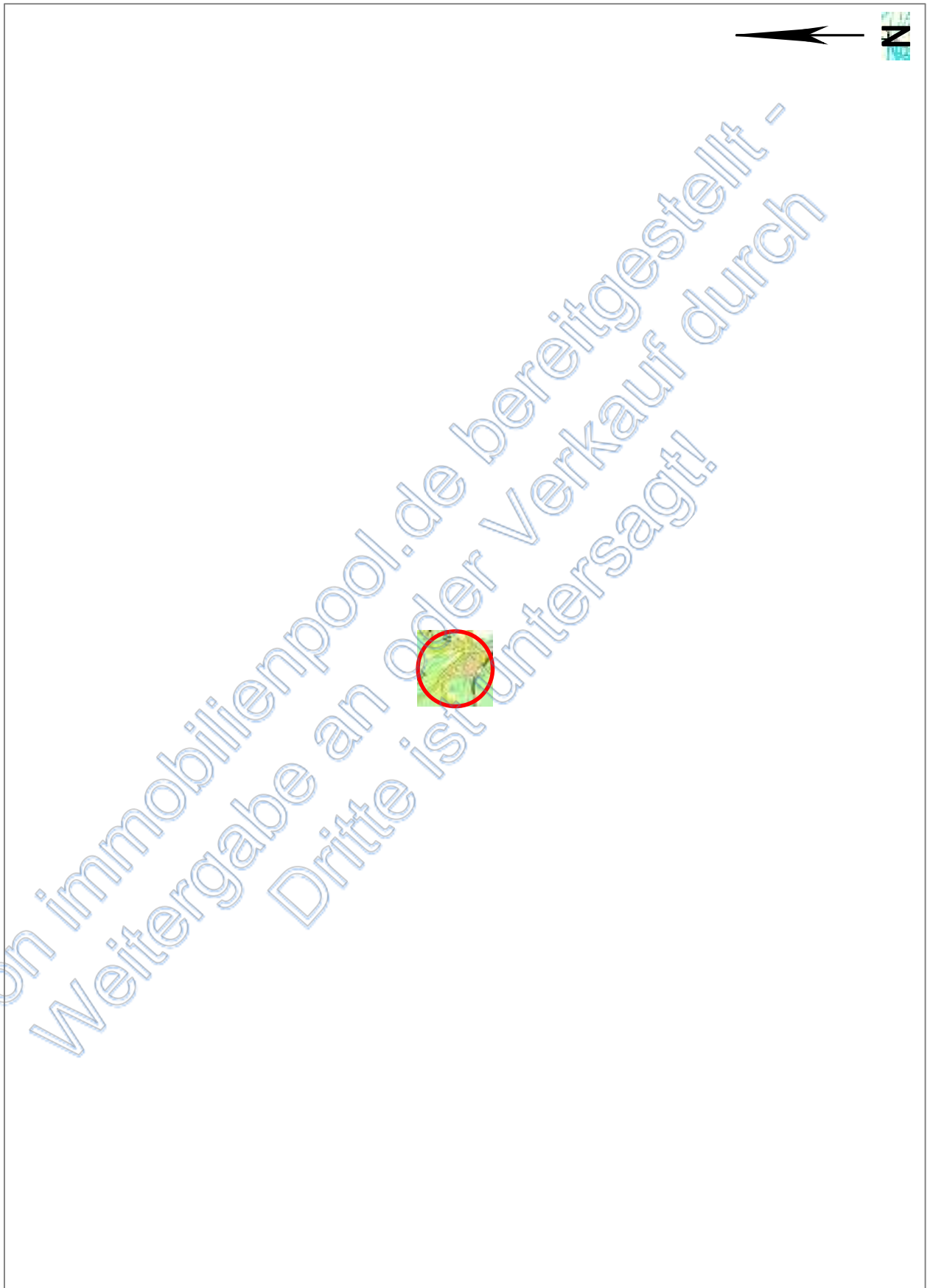
Nach sachverständiger Würdigung werden den in vorgenannter Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

	BGF [m²]	BGF-Anteil [%]	Kostenkennwert der Standardstufe [€/m² BGF]				
			1	2	3	4	5
Gebäudeteil 1:  Typ 1.01	237,51	100,0	655	725	835	1.005	1.260
Gebäudeteil 2:		0,0					
Gebäudeteil 3:		0,0					
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]			655	725	835	1.005	1.260

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

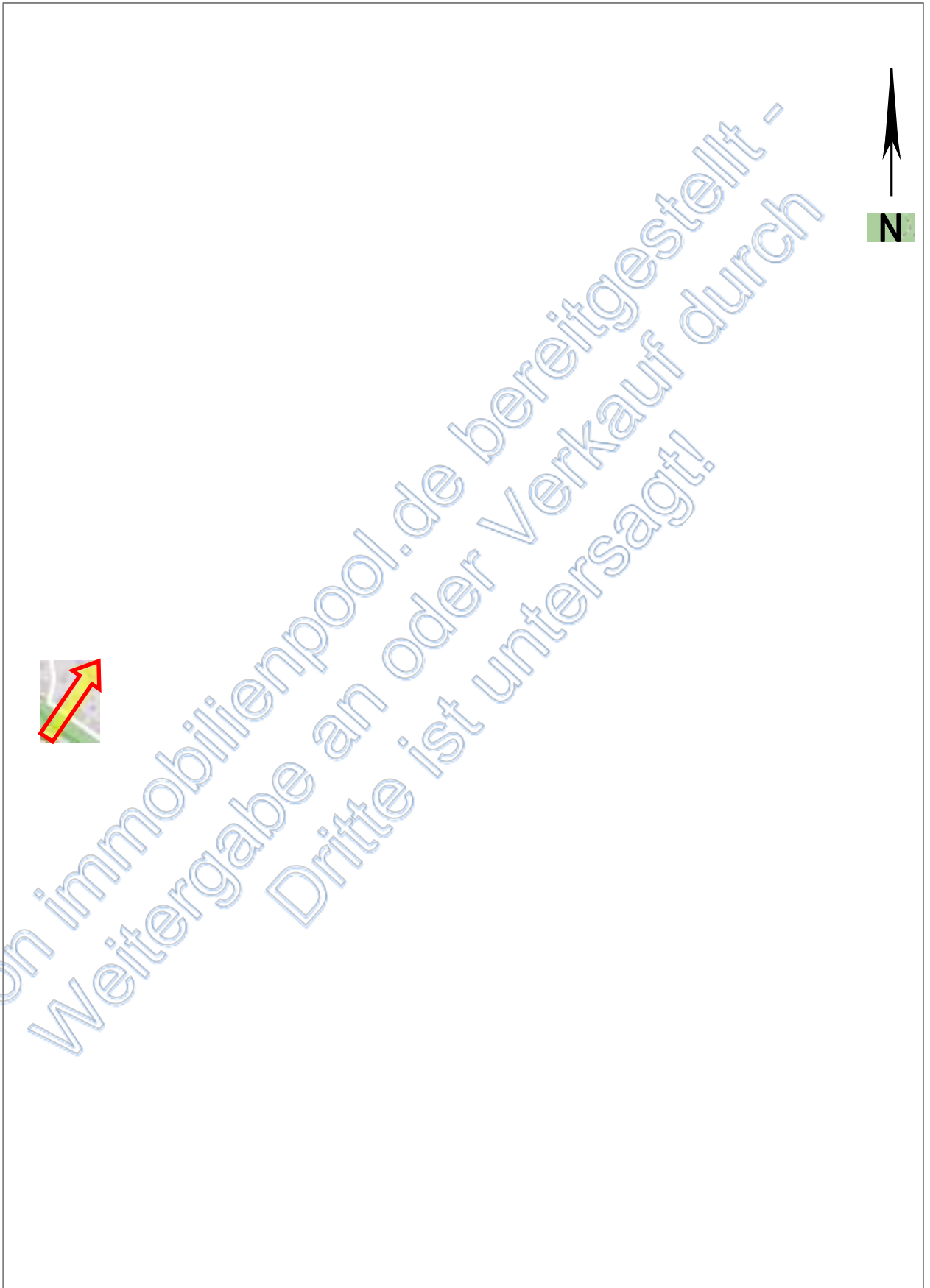
Außenwände	$1 \times 23 \% \times 655 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	151
Dach	$1 \times 15 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	109
Fenster und Außentüren	$0,5 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	86
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	80
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	80
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 5 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	39
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	75
Heizung	$0,5 \times 9 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 9 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	70
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 6 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	47
Kostenkennwert (Summe)		737

Übersichtsplan



Copyright: KKV Karthographische Kommunale Verlagsgesellschaft mbH

Stadt-/Ortsplan



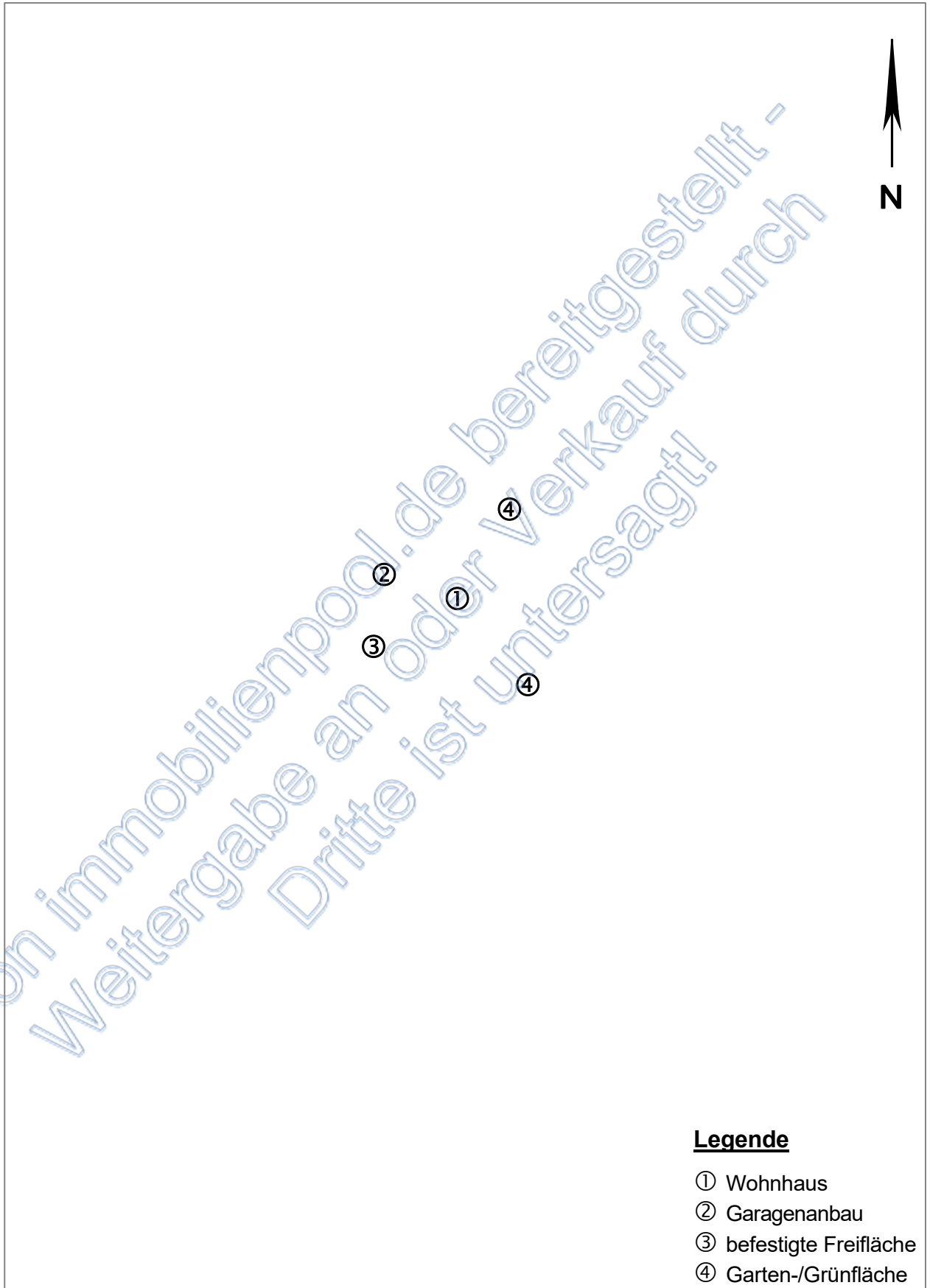
Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

Auszug aus der Liegenschaftskarte



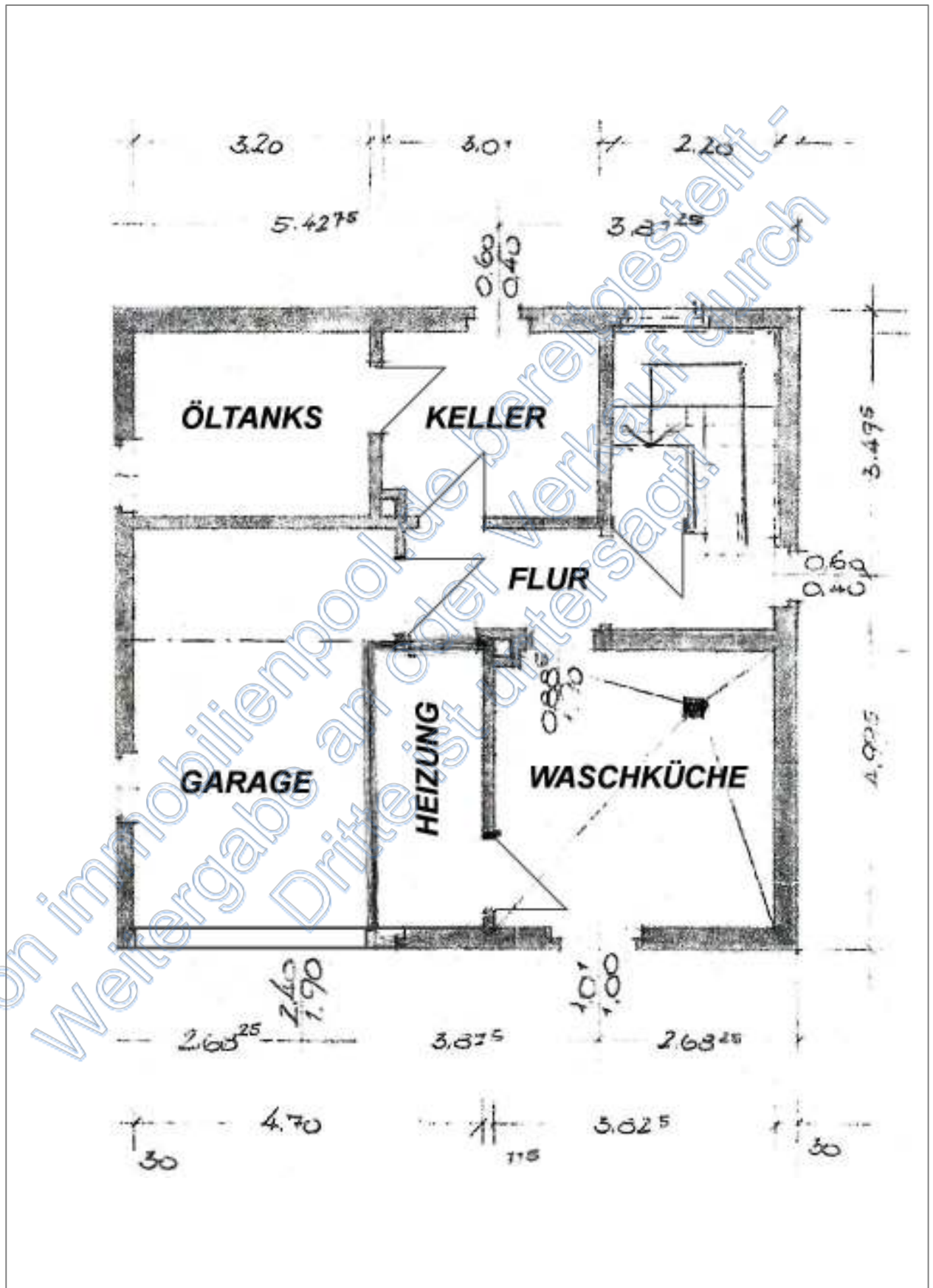
Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung

Lageplan



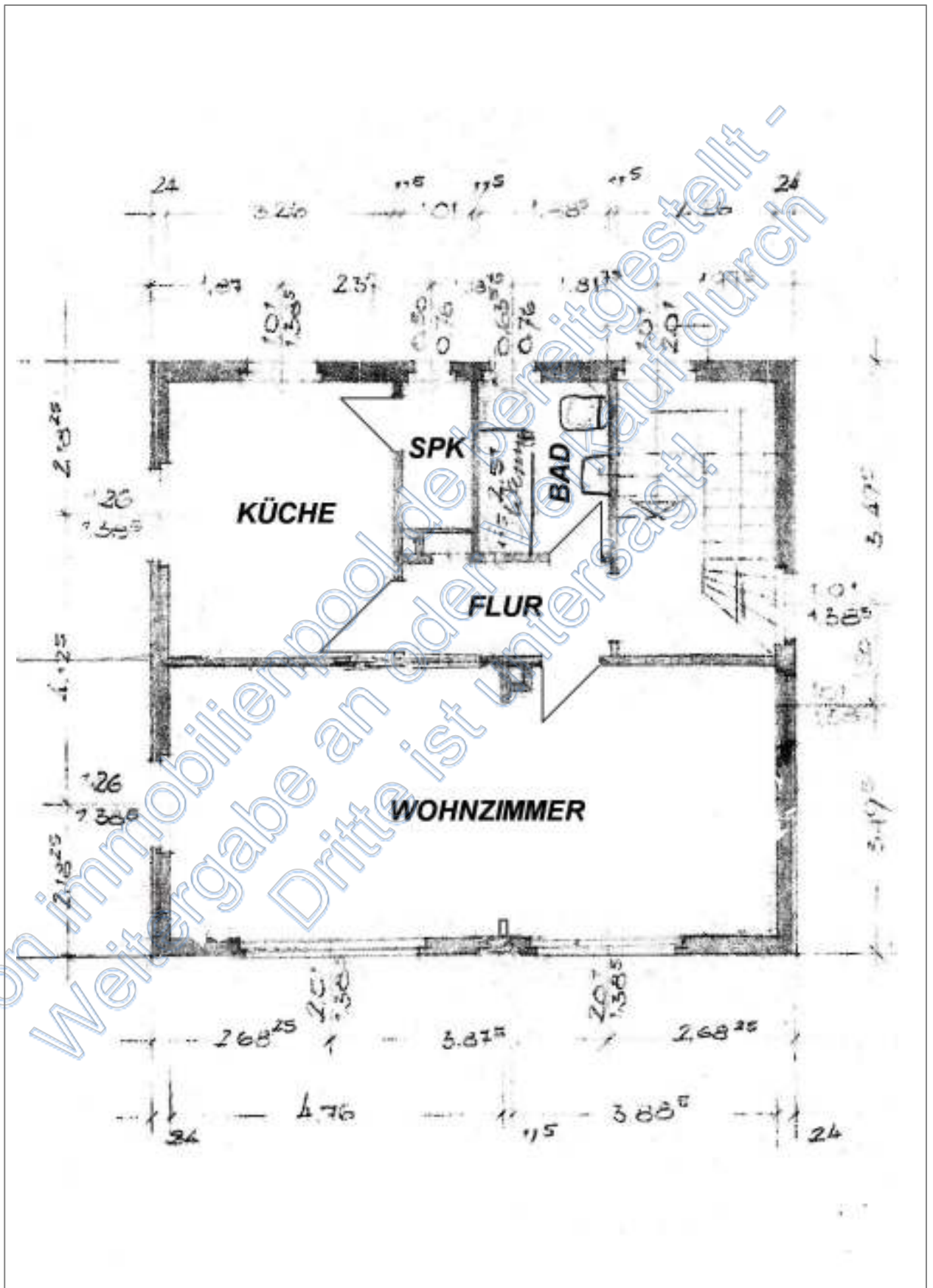
Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung

Wohnhaus - Grundriss Kellergeschoss



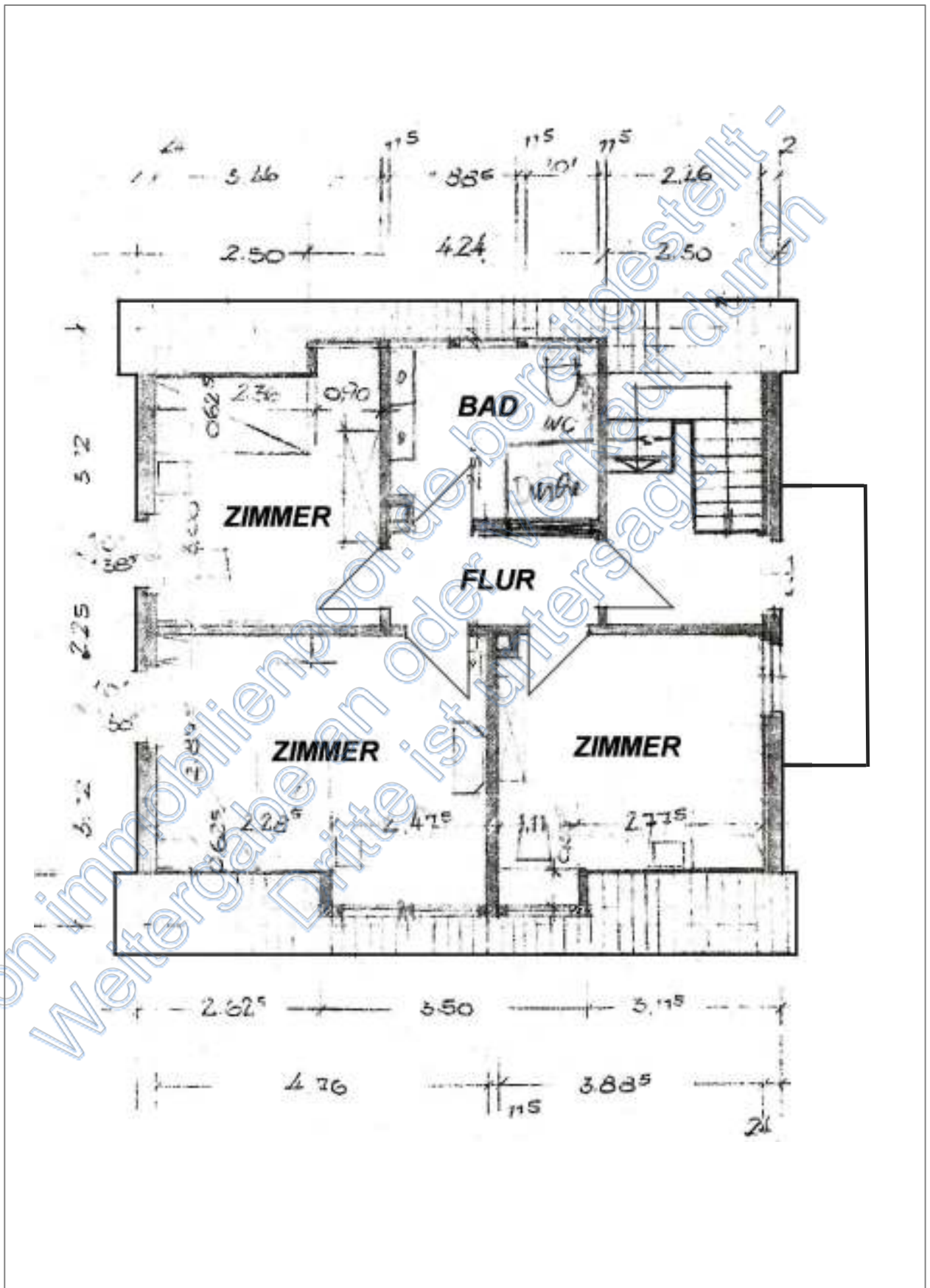
unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss



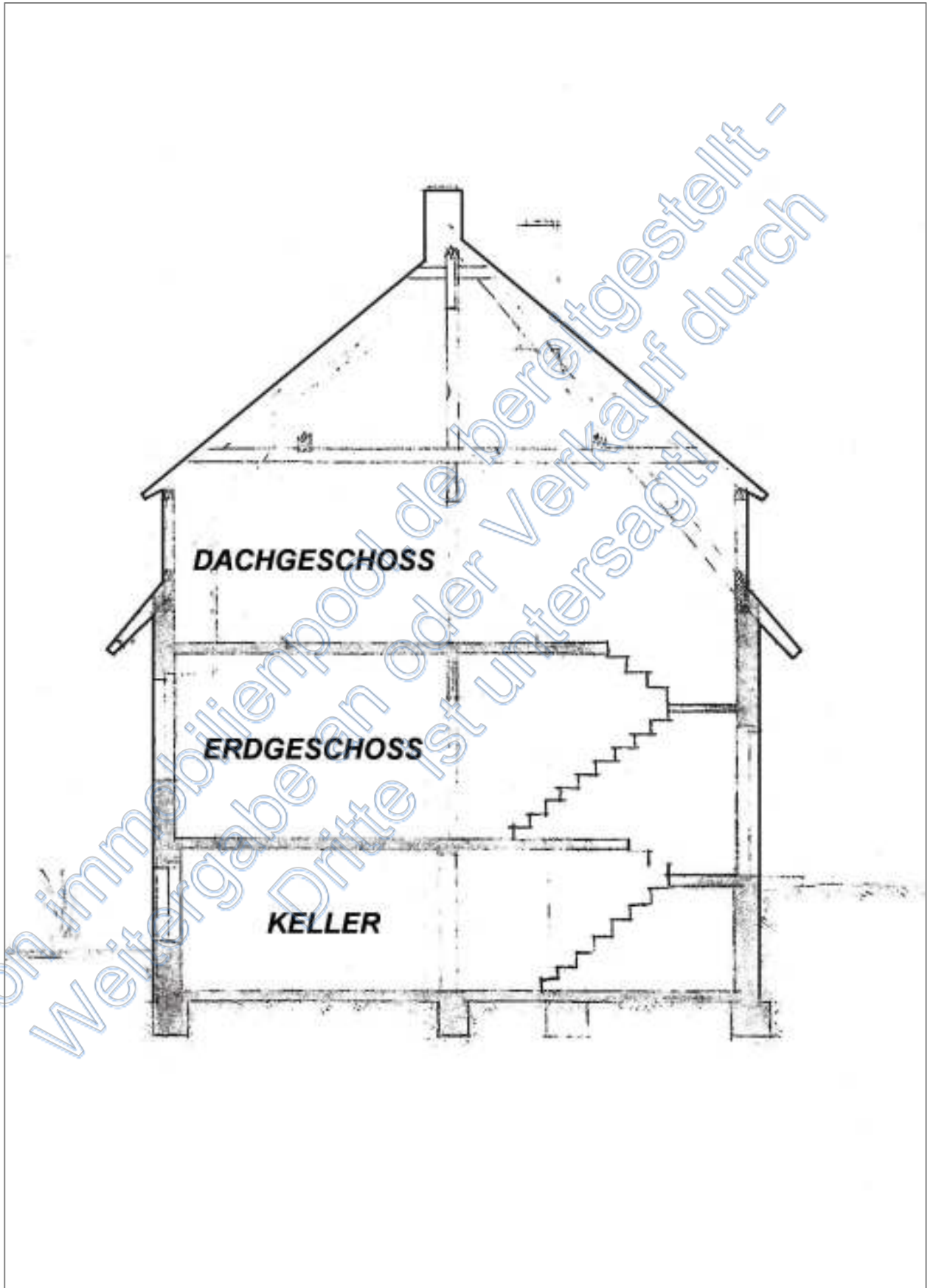
unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss



unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Schnitt



unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Südwestansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Südostansicht

Fotos



Foto 3 - Wohnhaus - Nordostansicht



Foto 4 - Wohnhaus - Nordansicht

Fotos



Foto 5 - Wohnhaus - Kellertreppe



Foto 6 - Wohnhaus - Kellerflur



Foto 7 - Wohnhaus - Waschküche KG

Fotos



Foto 8 - Wohnhaus - Heizung KG



Foto 9 - Wohnhaus - Öltanks KG

Fotos



Foto 10 - Wohnhaus - Garage KG



Foto 11 - Garagenanbau KG

Fotos



Foto 12 - Wohnhaus - Treppenraum EG



Foto 13 - Wohnhaus - Flur EG



Foto 14 - Wohnhaus - Wohnzimmer EG

Fotos



Foto 15 - Wohnhaus - Küche EG



Foto 16 - Wohnhaus - Bad EG

Fotos



Foto 17 - Wohnhaus - Dachterrasse auf dem Garagenanbau



Foto 18 - Wohnhaus - Bad DG



Foto 19 - Wohnhaus - Bad DG

Fotos



Foto 20 - Wohnhaus - Schlafzimmer DG



Foto 21 - Wohnhaus - nicht ausgebauter Dachboden