

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!**

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Einfamilien-Wohnhaus und
drei Garagen bebaute 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: Erfurter Straße 36
Ort: 37441 Bad Sachsa
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht:	Herzberg am Harz
Grundbuch:	Bad Sachsa
GB-Blatt:	5602
Flur:	1
Flurstück(e):	398
Stichtag:	15.12.2025
Verkehrswert:	530.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 19 Seiten und 19 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 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	11
4.0.	Wertermittlung	11
4.1.	Grundlagen	11
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	11
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	12
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	12
4.2.	Flächenberechnungen	13
4.3.	Bodenwertermittlung	14
4.4.	Sachwertermittlung	15
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	15
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der Fertigteilaragen	16
4.4.3.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	17
4.4.4.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	17
4.4.5.	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: 37441	Ort: Bad Sachsa	Straße: Erfurter Straße 36
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus	Auftraggeber: AG Herzberg am Harz	AZ: 5 K 13/24

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Bad Sachsa Flur: 1 Flurstück: 398

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Verwalter nach § 26 WEG: kein

Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 55.000,00 € **Fläche:** 1.249 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 398 - Bauland	44,00	1.249	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [2] **	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung *
☐ WS Siedlungsgebiet	☐ nicht ausgewiesen	☐ Wohnnutzung	☒ beitragsfrei	☒ Bauland
☐ WR reines Wohngebiet	☐ Denkmalschutz	☐ EFH / ZFH offene Bebauung	☐ pflichtig	☐ Rohbauland
☒ WA allgemeines Wohngebiet	☐ Flächennutzungsplan	☐ Reihenhaus	☐ abgegolten/ historische Str./ ortsüblich erschlossen	☐ Bauerwartungsland
☐ WB besonderes Wohngebiet	☐ B-Plan Entwurf	☐ Mehrfamilienhaus	☐ teilweise gezahlt	☐ besonders (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen
☐ MD Dorfgebiet	☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan	☐ Eigentumswohnung	☐ nicht feststellbar	☐ reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche
☐ MI Mischgebiet	☐ Gebiet nach § 33 BauGB	☐ gemischt genutztes Gebäude		☐ Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)
☐ MK Kerngebiet	☐ Gebiet nach § 34 BauGB	☐ Dienstleistung		
☐ GE Gewerbegebiet	☐ Gebiet nach § 35 BauGB	☐ gewerbliche Nutzung		
☐ GI Industriegebiet	☐ Sanierungsgebiet	☐ Garagen / Carport		
☐ SO Sondergebiet	☐ städtebaulicher Entwicklungsbereich	☐ Produktionsgebäude		
		☐ sonstige Gebäude		

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutz- fläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²] nachhaltig erzielbar	tatsächlich	Reparatur-Rückstau [€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG - OG	~ 210				~ 1.500	
2. Garagen	3 Stück					
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein

Sanierungsgebiet: nein

Baulasten: nein

Baujahr: 2022

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Restnutzungsdauer: 67 Jahre

Jahresrohertrag:

Bewirtschaftungskosten:

Jahresreinertrag:

Liegenschaftszins:

Barwertfaktor:

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Verschleißerscheinungen): ~ 1.500 €

Sachwert (marktangep.): 530.000,00 €

Jahresrohertragsfaktor:

Ertragswert: - €

Jahresreinertragsfaktor:

Verkehrswert: 530.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 15.12.2025

* 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: 37441 Bad Sachsa
Straße: Erfurter Straße 36
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz
Gemarkung: Bad Sachsa
Grundbuchblatt: 5602

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	1	398	GF	1.249 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Einfamilien-Wohnhaus, 3 Fertigteilgaragen;
der übrige Grundstücksbereich ist teilweise befestigte
Freifläche (Wege, Zufahrt, Stellplätze) sowie Garten /
Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 15.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 15.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

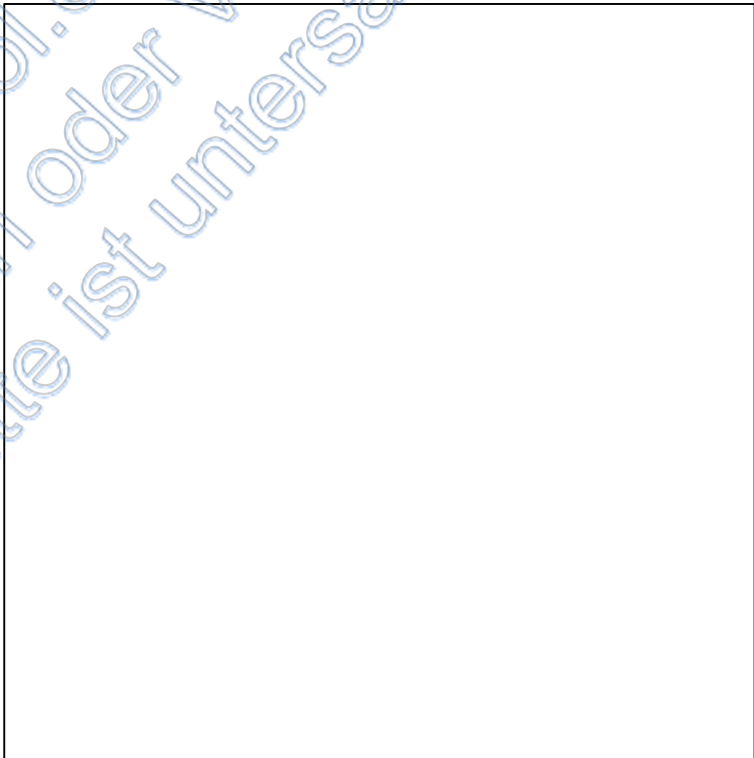
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz
[Geschäfts-Nr. 5 K 13/24] vom 18.06.2025,
Grundbuchauszug vom 14.11.2024,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 30.06.2025
Bauvorlagen des Wohnhauses,
eigene Ortsbesichtigung am 15.12.2025

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:	Der Kurort Bad Sachsa ist eine Kleinstadt mit ca. 7.200 Einwohnern und liegt am Südrand des Harzes. Die Stadt wird vom Kurbetrieb geprägt; alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs-, Sozial- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden und gut zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof ca. 2,2 km entfernt, Bushaltestelle in der Nähe) sind vorhanden. Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Landstraße 604 mit Anbindung an die ca. 4,5 km entfernte Bundesstraße B 243 gegeben. Die Kreisstadt Göttingen ist ca. 57 km entfernt; hier besteht auch Anbindung an das Autobahnnetz (BAB A 7). Die Autobahn A 38 ist ca. 20 km in südlicher Richtung entfernt.
Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt im östlichen Bereich von Bad Sachsa; das Rathaus ist ca. 1,3 km entfernt. Es grenzt nordseitig an die öffentliche Straße „Erfurter Straße“. Östlich ist ein Spielplatz. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.
Lageskizze: (unmaßstäblich)	
Wohnlage:	Das Grundstück hat eine mittlere bis gute Wohnlage.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Das umgebende Gebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt; teilweise sind Ferienwohnungen vorhanden. Die Bauweise ist offen, meist ein- und zweigeschossig.
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände ist in südlicher Richtung abfallend.

Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa trapezförmig geschnitten. Straßenfrontlänge (nordseitig): ca. 30 m mittlere Grundstückstiefe (Nord-Süd-Richtung): ca. 45 m Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnittes als Baugrundstück geeignet. Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, relativ geringer Straßenverkehr - überwiegend Anliegerverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Straße ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt nordseitig höhengleich mit der Zufahrtsstraße und fällt dann in südlicher Richtung ab.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Abwasserkanal. Telefonanschluss ist vorhanden. Erdgasanschluss ist nicht 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; die östliche Garage ist einseitig an die Grenze gebaut.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und drei Fertigteilgaragen bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche (Wege, Zufahrt und Stellplätze) sowie Grünfläche / Garten.
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden (Garagen und Stellflächen vor den Garagen).

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 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %.
---------------	--

Der Altkreis Osterode a.H. weist eine höhere Arbeitslosenquote als der Gesamtkreis Göttingen auf. Ursache hierfür sind die teilweise mäßige verkehrstechnische Anbindung, eine teilweise Entindustrialisierung in der Vergangenheit und der starke Rückgang in den Hauptarbeitszweigen Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels / Pensionen). Auch deshalb ist die Bevölkerungszahl in der Region vorrangig durch Abwanderung gesunken.

Wirtschaftliche Lage:

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

Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Göttingen mit 92,3 (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 Landkreis Göttingen und nach Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in der Region in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 20 %.

Nach aktuellen Prognosen (z.B. 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 sehr geringen Leerstand an Wohnimmobilien (freistehende Einfamilienhäuser) geprägt.

Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern 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 bestehen keine Eintragungen.

Die Bewertung erfolgt im lastenfreien Zustand.

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

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.06.2025 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 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.

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 im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB).

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Steinstraße“ entspricht, wie z.B. Allgemeines Wohngebiet WA, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 sowie weitere.

Im Flächennutzungsplan von Bad Sachsa ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks 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: freistehendes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,
südseitig ist die geplante Terrasse,

Nutzung: Einfamilien-Wohnhaus,

Bauweise: Mauerwerks-/Stahlbetonbauweise,

Baujahr/Alter: das Gebäude wurde 2022 neu errichtet,

Gründung: Frostschräge und Bodenplatte aus Stahlbeton,

Außenwände:

Geschosse: massiv aus Mauerwerk,

Innenwände:

Geschosse: massiv aus Mauerwerk, tlw. leichte Gk-Ständerwände,

Decken:

Geschosse: massive Stahlbetondecken,

Dach:

Konstruktion: Pfettendach aus Holzsparren,

Dachform: flaches Walmdach,
PV-Anlage (Leasing) auf der südseitigen Dachhälfte,

Dacheindeckung: Tonziegeldeckung, Wärmedämmplatte,

Dachentwässerung: vorgehängte Zink-Dachrinnen,

Blitzschutz: nicht vorhanden,

Fassade:	Wärmedämmverbundsystem und mineralischer Strukturputz,
Innenwandflächen:	
Flure:	Putz und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	Putz und Anstrich,
Küche:	Putz und Anstrich,
Bäder:	großformatige Fliesen bzw. Putz und Anstrich,
HAR / HWR:	Putz und Anstrich,
Deckenflächen:	
Flure:	Betondecke und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	Betondecke und Anstrich,
Küche:	Betondecke und Anstrich,
Bäder:	Betondecke und Anstrich,
HAR / HWR:	Betondecke und Anstrich,
Fußböden:	
Flure:	EG: schwimmender Heizestrich und Fliesenbelag, OG: schwimmender Heizestrich und Landhausdielen (Eiche),
Wohn-/ Schlafräume:	schwimmender Heizestrich und Landhausdielen (Eiche) bzw. Laminat (Kinderzimmer / Ankleidezimmer),
Küche:	schwimmender Heizestrich und Landhausdielen (Eiche),
Bäder:	schwimmender Heizestrich und Fliesenbelag,
HAR / HWR:	schwimmender Heizestrich und Fliesenbelag,
Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (Dreifachverglasung) und elektrischen Rollläden,
Türen:	
Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit Lichtausschnitt und verglasten Seitenteilen,
Innentüren:	glatte beschichtete Holztüren, eine zweiflüglige Schiebetür mit Lichtausschnitt, eine Ganzglastür,
Treppen:	
Geschosstreppe:	Holzwingentreppe aus Holztrittstufen (Eiche), einläufig gerade, seitliches Metallgeländer mit Holzhandlauf; Galeriegeländer im OG - Metallkonstruktion mit Glasfüllung und Holzhandlauf,
Dachboden:	Zugang zum Dachboden über ausklappbare Bodentreppe,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Luftwärmepumpe mit Warmwasserspeicher,
Heizflächen:	Fußbodenheizung im EG und OG,
Schornsteine:	gemauerter Schornstein,
Elektroinstallation:	mittlere Installation, ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe sind vorhanden,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss mit Abfluss ist im EG und OG vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC-Becken,
Standard:	gehobene sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,
Kücheneinrichtung:	ohne Bewertung,
besondere Bauteile:	
Terrasse:	geplante Terrasse - noch ohne Belag, nur Schotter / Kies,
Eingangspodest:	Eingangspodest aus Granit,

Raumbeschreibung:

- EG: h ~ 2,55 m
- Diele mit Treppe zum OG,
 - Wohnzimmer mit Essbereich, offener Küche und Ausgang zur geplanten Terrasse, Speisekammer, Arbeitszimmer, Bad (Dusche, Waschtisch, WC-Becken), Hauswirtschaftsraum (Wärmepumpe, Hausanschlüsse, Abgussbecken, WM-Anschluss),
- OG: h ~ 2,55 m
- Diele, 3 Schlaf- und Kinderzimmer, Ankleidezimmer, Bad (Badewanne, Dusche, 2 Waschtische, WC-Becken), Abstellraum,
- Dach: h ~ 1,80 m
- nicht ausgebauter Spitzboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

- Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten:
- Das Wohngebäude hat entsprechend des Baujahres und der Konzeption eine moderne, zweckmäßige Grundrissgestaltung.
- Es wurde als Einfamilienhaus konzipiert und wird dementsprechend genutzt.
- Belichtung/Besonnung:
- Gute Belichtungsverhältnisse; südseitige Außenwand im EG mit bodentiefen Fensterelementen.
- Bauausführung:
- Mittlere bis gehobene Bauweise und Ausstattung.
- Modernisierungen:
- Nach der Errichtung des Gebäudes wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.
- Barrierefreiheit:
- Es besteht Barrierefreiheit im Erdgeschoss.
- Energieausweis:
- Ein Energieausweis existiert nicht.
- Energieeffizienz /
energetische Beschaffenheit:
- Das Wohnhaus erfüllt den Standard „Energieeffizienzhaus KfW 55“.
- Bauschäden / Baumängel:
- Es wurden keine Baumängel / Bauschäden bzw. nicht fertig gestellte Bauleistungen festgestellt:
- OG: Wände über dem Wohnzimmer mit Rissbildung,
 - Terrasse: noch nicht fertig gestellt - Belag fehlt noch,
- Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale:
- es besteht ein geringer Reparatur- sowie Fertigstellungs-rückstau,
- 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.

Unter Berücksichtigung der Bauweise, des Baujahres und des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 67 Jahre geschätzt (ca. 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. ca. 3 Jahre Gebäudealter).

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in mittlerer bis gehobener Bauweise errichtet und befindet sich in einem sehr guten Bauzustand; geringfügig sind Schäden / Baumängel sowie nicht fertig gestellte Bauleistungen vorhanden.

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

Unter Berücksichtigung

- der guten Ausstattung und des neuen Bauzustandes sowie
- der derzeitigen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern am örtlichen Grundstücksmarkt

wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt gut eingeschätzt.

3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonstige Anlagen: drei Fertigteilgaragen (aneinandergebaut und miteinander verbunden), 2022 errichtet; Fußboden, Wände und Decke / Dach aus Stahlbeton (Glockengussverfahren), außen Strukturputz, drei Sektionaltore mit elektrischem Antrieb, Metalltür, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Elektroanschluss,

Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Telefon, Zisterne (Kunststoffbehälter mit 5 m³ Inhalt),

Freiflächen: Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster, Garagenzufahrt aus Beton-Rasengittersteinen, teilweise Traufstreifen aus Schotter um das Wohnhaus,

Einfriedungen: straßenseitige Einfriedung aus flachem Holzzaun,

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 wert beeinflussender 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 Einfamilienhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Einfamilien-Wohnhaus	11,00 m	x	10,80 m	=	118,80 m ²
Fertigteilvergaragen	9,00 m	x	7,00 m	=	63,00 m ²
					181,80 m ²
gerundet					182,00 m ²

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

182,00 m ²	/	1.249,00 m ²	=	0,15
-----------------------	---	-------------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschoszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	118,80 m ²	x	2	=	237,60 m ²
Fertigteilvergaragen	63,00 m ²	x	1	=	63,00 m ²
					300,60 m ²
gerundet					301,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

301,00 m ²	/	1.249,00 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 EG, OG, DG:	3 x 118,80 m ²	=	356,40 m ²
BGF gerundet:				356,00 m²

Einfamilien-Wohnhaus **Wohnfläche:**

Nr.	WE / NE	
1.	Wohnfläche EG und OG	~ 210 m ²

Anmerkung: Wohnfläche nach den vorliegenden Bauplänen.

4.3. Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Der Gutachterausschuss bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim, Katasteramt Osterode, hat für dieses Gebiet von Bad Sachsa zum Stichtag 01.01.2025 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 6000411: - 44,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	- Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	- Allgemeines Wohngebiet (EFH / ZFH)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	- beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse:	- keine Angabe
Bauweise:	- keine Angabe
Grundstücksfläche:	- keine Angabe
Grundstückstiefe:	- keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	15.12.2025
Entwicklungsstufe:	-	Bauland
Art der baulichen Nutzung:	-	bebaut mit einem Einfamilienhaus und drei Garagen
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	zwei
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	1.249 m ²
Grundstückstiefe:	-	ca. 45 m (Nord-Süd-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 44,00 €/m² für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungsstichtag (15.12.2025) und dem Stichtag des angeführten Bodenwertes (01.01.2025) sind keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreinsniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar. Der Bodenwert wird somit ohne Anpassung in Ansatz gebracht.

Flurstück 398 - Bauland:	1.249,00 m ²	x	44,00 € pro m ²	=	54.956,00 €
Bodenwert gerundet:					55.000,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 356,00 m²

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

Alter: (2025 - 2022) ca. 3 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer
 unter Berücksichtigung

- der Bauweise,
- des Baujahres und
- des Bauzustandes: 67 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,957

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus - freistehend - Typ: 1.32 ohne Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss nicht ausgebaut und ausbaufähiges Dachgeschoss			
Gebäudestandard:	ca. 4,0	(siehe Anlage)		
Kostenkennwert:	958,00 €/m ²			
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-		1,00
	Dachboden:	eingeschränkt nutzbar - Abschlag 3 %		0,97
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %		1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:				
958,00 €/m ²	x 1,00	x 0,97	x 1,00	= 929,26 €/m ²
gerundet:				929,00 €/m ²

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungstichtag 15.12.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
356,00 m ²	x	929,00 € / m ²	=	330.724,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: Eingangspodest			=	2.000,00 €
				332.724,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,896	=	630.844,70 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,957	=	603.718,38 €
vorläufiger Gebäudesachwert:				603.718,38 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:				603.700,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der Fertigteilgaragen

Brutto-Grundfläche (BGF): 63,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
 (in Anlehnung an die Anlage 1 der ImmoWertV) 50 Jahre

Alter: 3 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes: 47 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,940

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten 280,00 €/m²

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungstichtag 15.12.2025

Normalherstellungskosten 2010:			
63,00 m²	x	280,00 € / m²	= 17.640,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: ohne			= 0,00 €
			17.640,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,896	= 33.445,44 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,940	= 31.438,71 €
vorläufiger Gebäudesachwert			31.438,71 €
vorläufiger Gebäudesachwert Garage gerundet:			31.400,00 €

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Telefon; Zisterne (Kunststoffbehälter mit 5 m³ Inhalt),	
- Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Betonpflaster, Garagenzufahrt aus Beton-Rasengittersteinen, teilweise Traufstreifen aus Schotter um das Wohnhaus,	
- Einfriedungen:	ohne,	
Summe sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen		10.000,00 €

Anmerkung: gemäß den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen liegen die Wertansätze für Außenanlage in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich); da beim Bewertungsobjekt die Wegebefestigungen überwiegend hergestellt sind und nur in Teilbereichen noch fehlen, erfolgt der Ansatz im mittleren Bereich der genannten Spanne in Höhe von ca. 10.000 €.

4.4.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	55.000,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	603.700,00 €
3.	Fertigteilgaragen	=	31.400,00 €
4.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	10.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			700.100,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			700.000,00 €

4.4.5. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

In Anlehnung an die vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim veröffentlichten Sachwertfaktoren 2025 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser sowie nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 700.000 € und
- der Standardstufe von ca. 4,0

der Sachwertfaktor mit ca. 0,76 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:

Einfamilien-Wohnhaus:

- der geringfügig vorhandene Instandhaltungsrückstau:

die Instandsetzungskosten der Risse in den OG-Wänden über dem Wohn-/Esszimmer werden mit pauschal ca. 1.500 € eingeschätzt,

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				700.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,76	=	532.000,00 €
abzgl. Instandsetzungskosten der Risse in den OG-Wänden				- 1.500,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				530.500,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				530.000,00 €

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 Einfamilien-Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungskosten wert bestimmend sind.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

530.000,00 €

Euro (i.W.) - **fünfhundertdreißigtausend** -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 15.12.2025 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 19.01.2026

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, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer), 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 Bogendachkonstruktionen; 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 Tritt- und Luftschallschutz (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 1.32	356	100,0	620	690	790	955	1.190
Gebäudeteil 2:		0,0					
Gebäudeteil 3:		0,0					
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]			620	690	790	955	1.190

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1		23
Dach				1		15
Fenster und Außentüren				0,9	0,1	11
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,3	0,7		11
Fußböden				0,7	0,3	5
Sanitäreinrichtungen				1		9
Heizung				0,5	0,5	9
Sonstige technische Ausstattung				1		6

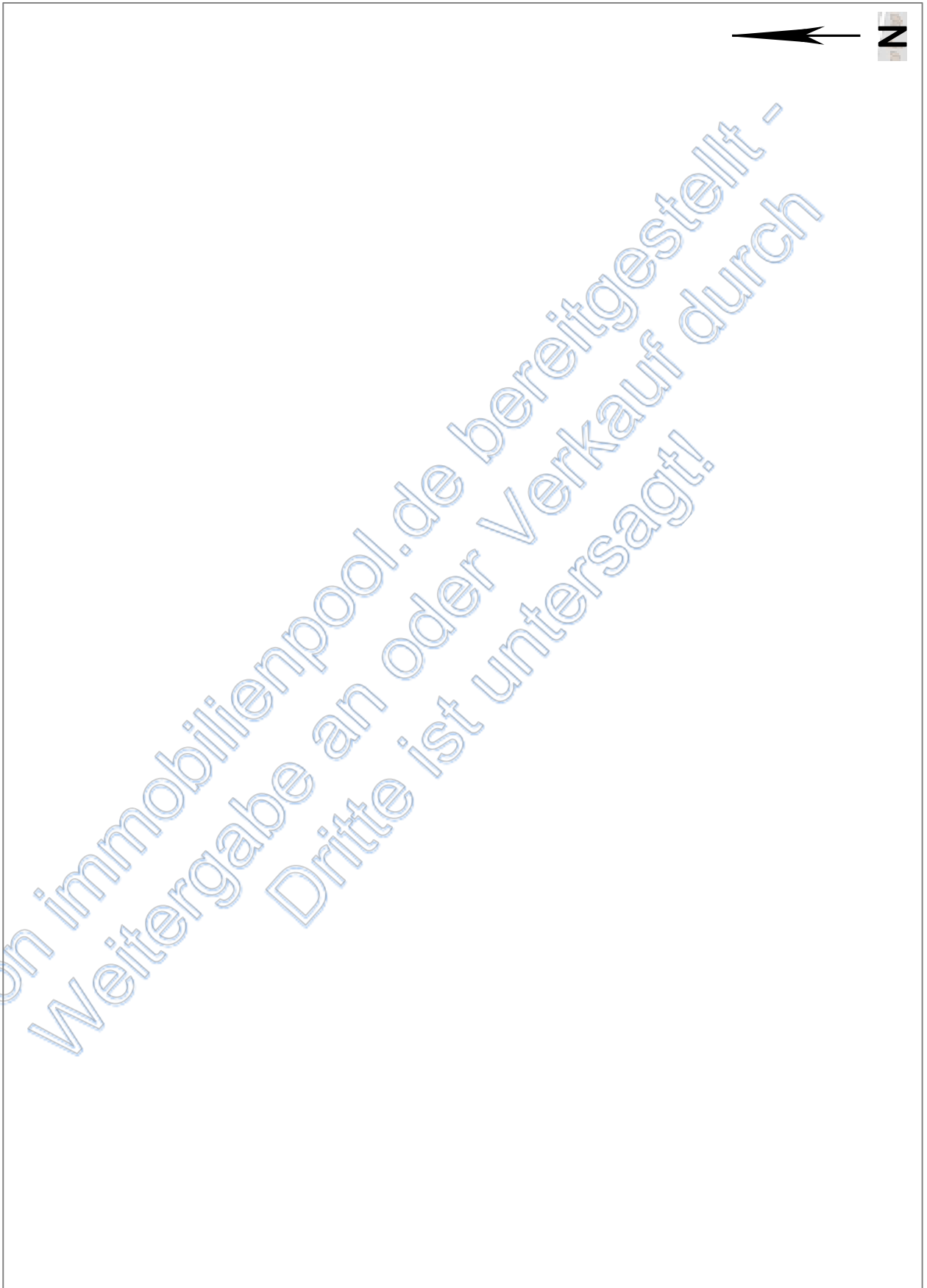
Außenwände	$1 \times 23 \% \times 955 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	220
Dach	$1 \times 15 \% \times 955 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	143
Fenster und Außentüren	$0,9 \times 11 \% \times 955 \text{ €/m}^2 + 0,1 \times 11 \% \times 1.190 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	108
Innenwände und -türen	$0,5 \times 11 \% \times 790 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11 \% \times 955 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	96
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,3 \times 11 \% \times 790 \text{ €/m}^2 + 0,7 \times 11 \% \times 955 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	100
Fußböden	$0,7 \times 5 \% \times 955 \text{ €/m}^2 + 0,3 \times 5 \% \times 1.190 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	51
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 955 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	86
Heizung	$0,5 \times 9 \% \times 995 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 9 \% \times 1.190 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	97
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 955 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	57
Kostenkennwert (Summe)		958

Übersichtsplan



Copyright: KKV Karthographische Kommunale Verlagsgesellschaft mbH

Stadt-/Ortsplan (Ausschnitt)



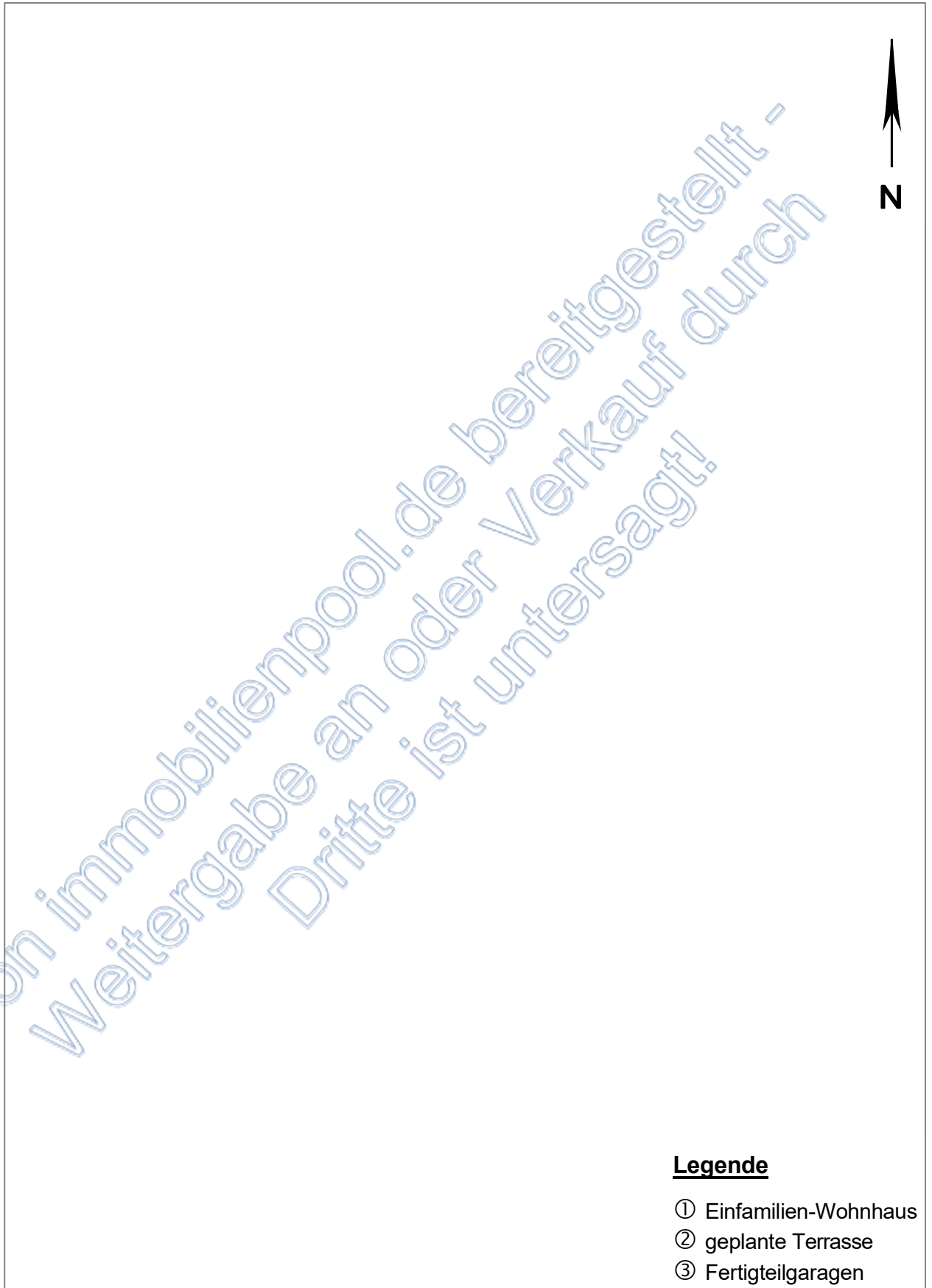
Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

Auszug aus der Liegenschaftskarte



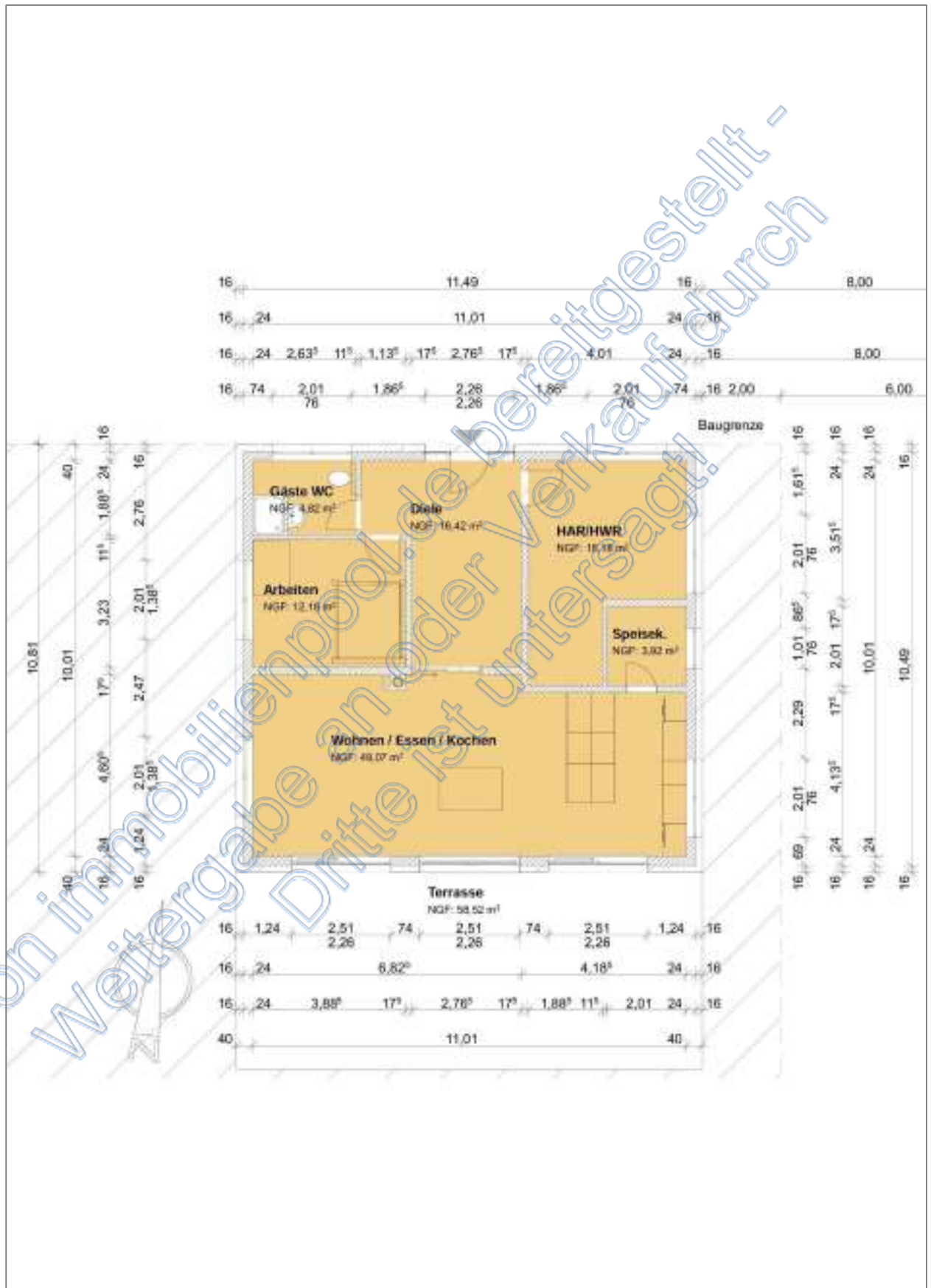
Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung

Lageplan



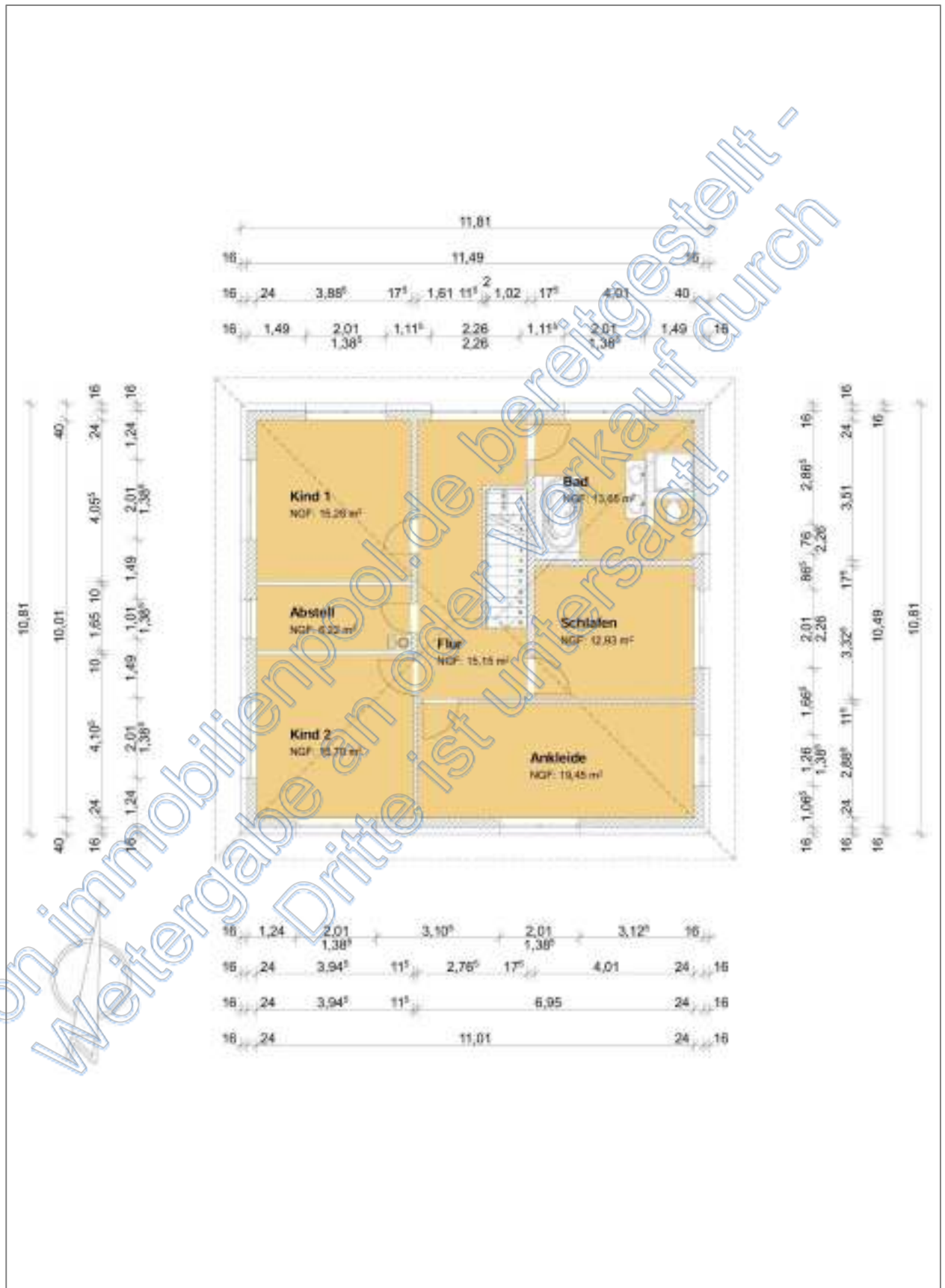
Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung

Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss



Quelle: Gläubigerbank - unmaßstäbliche Darstellung

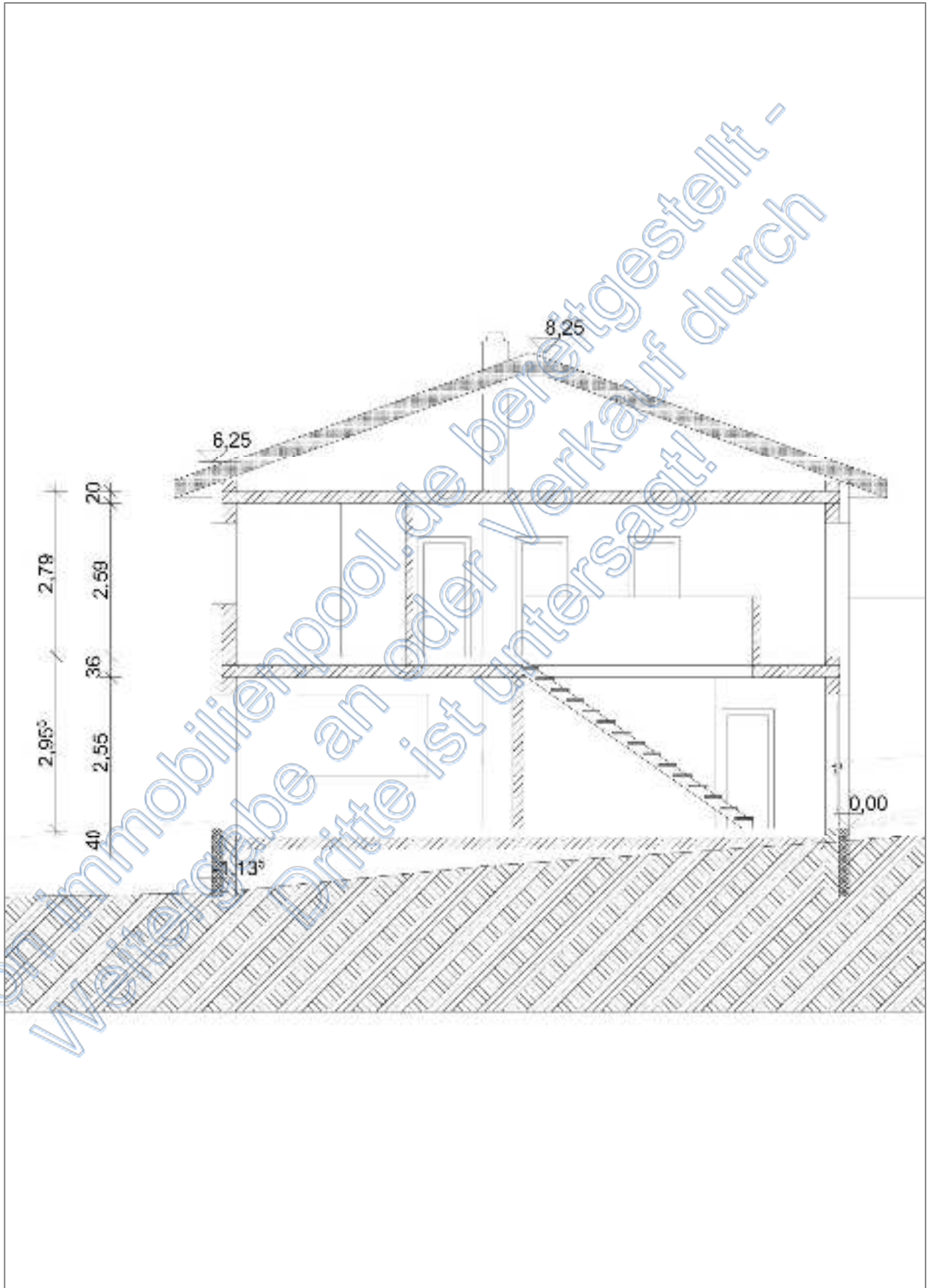
Wohnhaus - Grundriss Obergeschoss



Quelle: Gläubigerbank - unmaßstäbliche Darstellung;

Anmerkung: die Lage der Badewanne und der beiden Waschtische im Bad ist vertauscht dargestellt;

Wohnhaus - Schnitt



Quelle: Gläubigerbank - unmaßstäbliche Darstellung

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Nordansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Südwestansicht

Fotos



Foto 3 - Wohnhaus - Südostansicht



Foto 4 - Wohnhaus - geplante Terrasse an der Südseite

Fotos



Foto 5 - Wohnhaus - Diele EG mit Treppe zum OG



Foto 6 - Wohnhaus - Wohn- und Esszimmer EG mit offener Küche

Quelle Fotos 5 und 6: Eigentümer

Fotos



Foto 7 - Wohnhaus - Wohn- und Esszimmer EG mit offener Küche



Foto 8 - Wohnhaus - Bad EG

Quelle Fotos 7 und 8: Eigentümer

Fotos



Foto 9 - Wohnhaus - Bad EG



Foto 10 - Wohnhaus - Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum EG

Quelle Fotos 9 und 10: Eigentümer

Fotos



Foto 11 - Wohnhaus - Diele OG



Foto 12 - Wohnhaus - Kinderzimmer OG

Quelle Fotos 11 und 12: Eigentümer

Fotos



Foto 13 - Wohnhaus - Bad OG



Foto 14 - Wohnhaus - Bad OG

Quelle Fotos 13 und 14: Eigentümer

Fotos



Foto 15 - Garagen - Nordwestansicht



Foto 16 - Garagen - Südwestansicht

Fotos



Foto 17 - Garagen - Innenansicht



Foto 18 - Garagen - Innenansicht