

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 2/23



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

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 38
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem gemischt genutzten Objekt -
zwei Gaststätten und Wohnungen
(alles seit Jahren leerstehend)

Straße: Steinstraße 1
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
Gemarkung:	Bad Sachsa
Blatt:	4670
Flur:	1
Flurstück(e):	198/2
Stichtag:	06.02.2024
Verkehrswert:	24.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 22 Seiten und 17 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	7
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1.	Gaststätte mit Wohnungen	9
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	14
4.0.	Wertermittlung	15
4.1.	Grundlagen	15
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	15
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	15
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	15
4.2.	Flächenberechnungen	16
4.3.	Bodenwertermittlung	18
4.4.	Ertragswertermittlung	19
4.4.1.	Mieten / Gebäuderohrerträge	19
4.4.2.	Ermittlung des Ertragswertes des gemischt genutzten Gebäudes	20
5.0.	Verkehrswertermittlung	21

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 37441	Ort: Bad Sachsa	Straße: Steinstraße 1
Objekt: ehem. Gaststätten / Wohnungen	Auftraggeber: AG Herzberg am Harz	AZ: 5 K 2/23

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Bad Sachsa Flur: 1 Flurstück: 198/2

Eigentümer: siehe separates Schreiben

Zwangsverwalter: kein

Insolvenzverwalter: kein

Verwalter nach § 26 WEG: kein

Mieter / Pächter: keine, das Bewertungsobjekt ist seit Jahren leerstehend

Bodenwert: 23.500 € **Fläche:** 461 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 198/2 - Bauland	51,00	461	beitragsfrei	Bauland
2.				

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 ☐ [1] 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] nachhaltig erzielbar	tatsächlich	Reparatur-Rückstau [€]	[€/m ²]
1. ehem. Gaststätte		5		leerstehend		0
2. Wohnungen Annahme: Umnutzung zu reiner Wohnnutzung mit 6 WE	460			5,00 / 4,70	~ 460.000	~ 1.000

Allgemeine Gebäudeangaben

Denkmalschutz: nein

Sanierungsgebiet: nein

Baulasten: nein

Baujahr: um 1900

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Restnutzungsdauer: 50 Jahre

Jahresrohertrag: -

Bewirtschaftungskosten: -

Jahresreinertrag: -

Liegenschaftszins: 4,00 %

Barwertfaktor: 21,48

Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Entsorgung alter Hausrat): 460.000 €

Sachwert (marktangep.): - € = % vom Ertragswert

Jahresrohertragsfaktor:

Ertragswert: - € = % vom Sachwert

Jahresreinertragsfaktor:

Verkehrswert: 24.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 06.02.2024

* 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: Steinstraße 1
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz
Gemarkung: Bad Sachsa
Grundbuchblatt: 4670

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	1	198/2	GF	461 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts gemischt genutztes Objekt mit: EG: ehem. Pizzeria und
ehem. Gaststätte; OG, DG: 5 Wohnungen,
der übrige Grundstücksbereich ist verwilderter Innenhof,
mit einer Fertigteil-Stahlblechgarage bebaut,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: 06.02.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 06.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz
[Geschäfts-Nr. 5 K 2/23] vom 08.12.2023,
Grundbuchauszug vom 08.12.2023,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 02.01.2024,
teilweise Bauvorlagen der Stadt Bad Sachsa,
eigene Ortsbesichtigung am 06.02.2024

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. 7.400 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 km entfernt, Bushaltestelle in der Nähe) sind vorhanden. Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Landstraße L 604 mit Anbindung an die ca. 4 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 am Rand des östlichen Innenstadtbereiches von Bad Sachsa; das Rathaus ist ca. 800 m entfernt. Es ist ein Eckgrundstück und grenzt zweiseitig an eine öffentliche Straße: südseitig an die „Steinstraße“ und westseitig an die „Wiedaer Straße“. In den anderen Richtungen schließen sich bebaute Wohngrundstücke an.
Lageskizze: (unmaßstäblich)	
Gewerbe-/Wohnlage:	Das Grundstück hat eine mäßige Gewerbelage mit geringer Personen-/Kundenfrequenz; die Wohnlage wird als mittel am östlichen Rand des Stadtkerns eingeschätzt.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Das umgebende Gebiet ist durch eine Mischnutzung geprägt, wobei die Wohnnutzung vorherrschend ist. Die Bauweise ist offen, ein- bis dreigeschossig.

Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Flurstück ist etwa trapezförmig geschnitten. Straßenfrontlänge (südseitig): ca. 20 m Straßenfrontlänge (westseitig): ca. 24 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:	Gemeindestraßen, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Straßen sind mit Asphalt befestigt. Gehwege sind vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit den Zufahrtsstraßen.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz waren früher vorhanden. Die Entwässerung erfolgte in den öffentlichen Straßenkanal. Erdgas- sowie Telefonanschluss waren ebenfalls vorhanden. Aufgrund des jahrelangen Leerstandes sind derzeit alle öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen abgeklemmt / stillgelegt.
- 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 mehrseitige Grenzbebauung des Bewertungsobjektes.
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 gemischt genutzten Objekt bebaut: im EG waren früher eine Pizzeria und eine Gaststätte, im OG und DG sind insgesamt fünf Wohnungen. Der übrige Grundstücksbereich ist verwilderter Innenhof, mit einer Fertigteil-Stahlblechgarage bebaut. Das Objekt ist seit ca. 10 Jahren komplett leerstehend. Zum inneren Grundstücksbereich besteht Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Straße.
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück möglich.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

- Arbeitsmarkt:** Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 7,1 % (Stand Februar 2024) auf einem erhöhten Niveau (im ehem. Altkreis Osterode am Harz auf einem noch höheren Niveau) und damit über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 6,1 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,1 %.
- 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 und 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 92,9 (Stand 2023) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 96,6.
- Der Altkreis Osterode am Harz weist eine noch schwächere Kaufkraft als der Landkreis Göttingen auf.
- Bevölkerungsentwicklung:** Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Bad Sachsa 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. des BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung - oder Institut für Bevölkerung und Entwicklung Berlin) ist die demographische Entwicklung der Region Osterode am Harz von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.
- Immobilienmarkt:** Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem teilweisen Leerstand an Wohn-/Gewerbeimmobilien geprägt.
- Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2011 / 2012 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang und schwache Wirtschaftskraft) stark gesunken, wobei in den letzten Jahren ein Ansteigen der Preise festzustellen war.
- Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie der aktuell sehr hohen Baufinanzierungszinsen ist eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

- Grundbuch:** In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:
- 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (5 K 2/23 Amtsgericht Herzberg am Harz). Eingetragen am 06.03.2023.

Die Eintragung in Abt. II des Grundbuchs ist nicht wertbeeinflussend und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.

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

Baulasten: Gemäß schriftlicher Auskunft aus Baulastenverzeichnis vom 28.12.2023 ist keine Baulast eingetragen.

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

Altlasten: Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung sowie nach Recherchen des Sachverständigen 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 Stadtverwaltung Bad Sachsa, Bauamt, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB).

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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. Gaststätte mit Wohnungen

Art des Gebäudes:	Gebäudekomplex bestehend aus einem südlichen und einem nördlichen Teil. der südliche Gebäudeteil ist teilweise unterkellert, im EG war früher eine Pizzeria und im OG ist eine Wohnung, vermutlich für den Betreiber, da der Zugang nur über die Pizzeria möglich ist, das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut, am Südgiebel ist ein eingeschossiger Eingangsanbau, der nördliche Gebäudeteil ist teilweise unterkellert, im EG war früher eine Gaststätte, im OG und im ausgebauten DG sind je zwei Wohnungen, dieser Gebäudeteil hat eine winkelförmige Grundrissgestaltung, der gesamte Gebäudekomplex ist seit ca. 10 Jahren ungenutzt / leerstehend,
Bauweise:	traditionelle Mauerwerks-/Holzfachwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	unbekannt, geschätzt um 1900 errichtet und nachträglich in unterschiedlichen Zeitetappen erweitert bzw. umgebaut,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung, tlw. leichte Gk-Ständerwände,
Decken:	
Keller:	massive Stahlbetondecke,
Geschosse:	massive Stahlbetondecke bzw. Holzbalkendecken
Fassade:	Sockel straßenseitig Buntsteinputz, Geschosse überwiegend Struktur-/Glattputz mit Anstrich, straßenseitig im EG Anblendung mit Klinkerriemchen, südlicher Gebäudeteil ostseitig im OG Wärmedämm-Verbundsystem mit Putz und Anstrich, Giebeldreieck und Dachaufbauten Verkleidung mit Eternit-schindeln,
Dach:	
Konstruktion:	Pfetten-/ Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	Dacheindeckung mit Tonziegeln,
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Innenwandflächen:	
Gasträume:	Pizzeria: Strukturputz / Anstrich, geringfügig Holzverkleidung, Gaststätte: Strukturputz und Anstrich,
Küchen:	Fliesen,
Sanitärräume:	Fliesen,
Treppenraum/Flure:	Putz und Anstrich,

Wohn-/Schlafräume:	Putz bzw. Gk-Platten, überwiegend Raufasertapete und Anstrich, teilweise Tapete, tlw. noch ohne Tapete,
Küchen:	Putz bzw. Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich, tlw. Fliesenspiegel,
Bäder:	überwiegend Fliesen, ansonsten Putz bzw. Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Keller:	einfacher Putz und Anstrich,
Deckenflächen:	
Gasträume:	Pizzeria: Putz / Anstrich, geringfügig Holzverkleidung, Gaststätte: Strukturputz und Anstrich,
Küchen:	Putz bzw. Gk-Platten und Anstrich,
Sanitärräume:	Putz, Raufasertapete und Anstrich, z.T. nur Anstrich,
Treppenraum/Flure:	Putz und Anstrich,
Wohn-/Schlafräume:	Putz und Raufasertapete / Anstrich, tlw. Paneelverkleidung bzw. Styroporplatten,
Küchen:	Putz und Anstrich, tlw. Paneel-/Holzverkleidung,
Bäder:	Putz und Anstrich,
Keller:	einfacher Putz und Anstrich, z.T. nur Beton und Anstrich,
Fußböden:	
Gasträume:	Pizzeria: Estrichfußboden und Textilbelag, Gaststätte: Fußbodenfliesen,
Küchen:	Werksteinplatten,
Sanitärräume:	Fußbodenfliesen,
Treppenraum:	Beton bzw. Terrazzoplatten,
Wohn-/Schlafräume:	Estrich bzw. Holzfußböden mit Belag, tlw. Laminat,
Küchen:	Holzfußböden, tlw. mit Belag,
Bäder:	Fußbodenfliesen bzw. Werksteinplatten,
Keller:	einfacher Beton,
Fenster:	
Geschosse:	EG: alte Holz-/ Kunststofffenster mit Thermopenverglasung, in den Gasträumen mit innerer Sprossenteilung, im EG tlw. als Schaufenster, hofseitig z.T. Glasbausteine, OG, DG: in den Wohnungen Kunststofffenster mit Isolierverglasung, geringfügig Holzfenster mit einfacher Verglasung, im DG partiell Dachflächenfenster,
Keller:	einfach verglaste Stahlrahmenfenster mit Vergitterung,
Türen:	
Eingangstüren:	südlicher Teil: einfache Holztür, nördlicher Teil: Aluminiumtür mit Glasausschnitt, hofseitig einfache Holz-/ bzw. Stahlblechtüren,
Innentüren:	einfache, glatte furnierte bzw. beschichtete Holztüren, in den Wohnungen tlw. alte Holzfüllungstüren,
Keller:	einfache Holz- bzw. Stahlblechtüren,
Treppen:	
Keller:	massiv aus Beton, viertelgewendelt,
Geschosse:	südlicher Gebäudeteil: gestemmte Holzterrasse, einläufig, viertelgewendelt, seitliches Holzgeländer / Holzhandlauf, zum Dachboden schmale Holzstiege, nördlicher Gebäudeteil: massiv aus Stahlbeton (EG) bzw. gestemmte Holzterrasse (OG), zweiläufig mit Zwischenpodest, seitliches Stahlgeländer, zum Dachboden: Deckenluke und ausklappbare Bodenterrasse,

Heizung:

Heizungsart: südlicher Teil: vermutlich ehemalige Heiztherme im DG - wurde ausgebaut,
nördlicher Teil: Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Erdgas und separater Warmwasserbereiter,
Heizflächen: überwiegend Plattenheizkörper,
Leitungen: alte Stahlrohr-/Kupferrohrleitungen,

Schornsteine: gemauerte Schornsteine,

Elektroinstallation: überwiegend einfache Ausstattung, veraltete Installation,

Sanitärinstallation: Wasseranschluss ist in allen Geschossen vorhanden,
Einrichtungen: Gaststätte: Waschbecken, WC-Becken, Urinal,
Wohnungen: Badewanne, Waschbecken, WC-Becken,
Leitungen: Kunststoff- bzw. Stahl-Rohrleitungen,
Standard: überwiegend einfache sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung: zentral über Heizung,

Kücheneinrichtung: ohne Bewertung,

besondere Bauteile: - straßenseitig Kellerlichtschächte,
- auskragendes massives Vordach - straßenseitig Höhe der EG-Decke über dem Hauseingangsbereich,
- kleines Vordach aus Holz mit Ziegeldeckung über dem hofseitigen Hauseingang,
- auskragender Balkon aus einer Holzkonstruktion, Holzfußboden und Holzgeländer,
- hofseitig im OG des nördlichen Seitenflügels angebaut,
- je eine Pultdachgaube auf der westlichen und östlichen Dachseite,

besondere Betriebseinrichtungen: - im KG nördlicher Teil: alte Kühlzelle und alte Bierkühlung,

Raumbeschreibung:

südlicher Gebäudeteil:

KG: h ~ 1,90 m - einfache Lager-/ Abstellräume,
EG: h ~ 2,40 m - ehemalige Pizzeria mit Eingangsbereich / Gastraum,
- kleiner Zwischenflur mit Treppe zum KG und OG,
- zwei Küchenräume (1 Raum mit hofseitigem Eingang),
- Toilette Damen (Waschbecken, WC-Becken),
- Toilette Herren (Waschbecken, WC-Becken, Urinal),
OG: h ~ 2,50 m - offener Treppenflur,
- 4 Wohn-/Schlafräume, Küche und Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken),
Dach: h ~ 3,80 m - nicht ausgebauter Dachraum,

nördlicher Gebäudeteil:

KG: h ~ 1,95 m - einfache Lager-/ Abstellräume, Heizraum (Erdgasheizkessel und separater Warmwasserbereiter),
EG: h ~ 2,40 m - Eingangsbereich in kleiner, offener Nische,
- zwei ehemalige Gaststättenräume mit Bartresen aus Holz,
- kleiner Zwischenflur zur Küche,

		- ein Küchenraum mit hofseitigem Ausgang und straßenseitig ein Raum als Straßenverkauf, - Toilette Damen (Waschbecken, WC-Becken), - Toilette Herren (Waschbecken, WC-Becken, Urinal), - kleine Personaltoilette (Waschbecken, WC-Becken),
		- Treppenraum mit hofseitigem Eingang als Zugang zum Keller sowie den Wohnungen im OG/DG,
OG:	h ~ 2,50 m	- Treppenraum, - zwei abgeschlossene Wohnungen mit jeweils Wohn-/Schlaf- räumen, Küche und Bad (Badewanne, Waschbecken, WC- Becken), ein Wohnraum hat Ausgang zum Balkon,
DG:	h ~ 2,30 m	- Treppenraum, - eine abgeschlossene Wohnung mit Wohn-/Schlaf- räumen, Küche und Bad (Badewanne, Waschbecken, WC- Becken), separate kl. Toilette (Waschbecken, WC- Becken), - eine abgeschlossene, kleine Einraumwohnung mit einem Wohn-/Schlafraum, Küche und Bad (Badewanne, Wasch- becken, WC- Becken),
Dach:	h ~ 1,30 m	- nicht ausbaufähiger Dachraum,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten:

Das Gebäude besteht aus zwei Bereichen, die räumlich von einander getrennt sind.

Der südliche Teil wurde früher im EG als Pizzeria und im OG als Wohnung (vermutlich für den Pizzeriabetreiber, da der Wohnungszugang nur über die Pizzeria möglich ist) genutzt.

Im nördlichen Teil sind im EG eine Gaststätte und im OG und DG sind jeweils zwei Wohnungen mit separaten Zugängen.

Die einzelnen Nutzungseinheiten sind außer der Wohnung im OG der Pizzeria in sich abgeschlossen und separat begehbar. Sie haben überwiegend eine einfache Grundrissgestaltung mit teilweise gefangenen Räumen / Durchgangszimmern.

Der EG-Fußboden der Gaststätte hat Höhenversprünge. Die Wohnräume im DG haben schräge teilweise Wände (Dach-schrägen). Die Räume im EG haben eine auf die früher ausgeübte Nutzung als Gaststätte ausgerichtete Grundrissgestaltung.

Bauausführung:

Mittlere Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen.

Belichtung/Besonnung:

In den Gaststätten im Küchenbereich tlw. eingeschränkt. In den Wohnungen überwiegend normal.

Modernisierungen:

In den vergangenen ca. 10 - 20 Jahren wurden augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde vermutlich noch nicht erstellt.

Energieeffizienz /
energetische Beschaffenheit:

Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften überwiegend nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz - GEG 2020).

Insbesondere im Bereich der Außenwände, teilweise der Fenster, der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossfußbodens und der Dachgeschossdecke / Dachschrägen ist nur eine geringe, d.h. unzureichende Wärmedämmqualität vorhanden.

Bauschäden/Baumängel:

Es wurden folgende Bauschäden / Baumängel festgestellt:

- Keller: Wände mit Durchfeuchtungen und Putzschäden, Kellerfußböden partiell schadhaft, Kellerfenster verschlissen,
- Fassade: teilweise Putz-/Feuchteschäden sowie Risse,
- Dachdeckung: schadhaft - stark undicht, tlw. fehlen Firstziegel - Niederschlagswässer dringen in das Gebäude ein, erhebliche Putz-/Feuchteschäden an der Decke / Wand in der OG Wohnung / Nordflügel - Deckenputz großflächig abgefallen, beginnender Schwammbefall an einer Wand,
- Treppenraum: erhebliche Putz- und Feuchteschäden,
- EG: Wände im Sockelbereich mit Feuchteschäden,
- OG: Fußböden mit Aufwölbungen,
- Wände / Decken: teilweise Rissbildung,
- Fenster und Türen: veraltet / tlw. verschlissen; Fenster EG tlw. mit äußeren Platten verschraubt, da Scheiben zerstört,
- Eingangstüren des Gebäudes: von der Stadt Bad Sachsa / Ordnungsamt versiegelt,
- haustechnischer Ausbau - Elektro, Sanitär und Heizung: überaltert und teilweise nicht funktionstüchtig,
- bei dem Gebäudekomplex sind generell große Verschleißerscheinungen / Schäden vorhanden; bei Einbrüchen wurde der Innenausbau im EG durch Vandalismus mutwillig zerstört (z.B. Sanitärobjekte in den Toiletten zerstört, Plattenheizkörper ausgebaut, Kupferrohrleitungen aus den Wänden gerissen, Türen ausgebaut),
- zudem lagern insbesondere in den Gaststätten und tlw. in den Wohnungen noch alte Einrichtungen / Ausstattungen / Hausrat, der entsorgt werden muss

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- es besteht ein erheblicher 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.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Im gegenwärtigen Bauzustand ist das Gebäude nicht nutzbar. Es muss umfassend saniert und modernisiert werden. In diesem Gutachten wird eine komplette Umnutzung zu Wohnzwecken unterstellt, da für eine Wiedernutzung als Gaststätte kein wirtschaftlicher Verwendungsbedarf gesehen wird.

Unter Annahme eines grundhaft instandgesetzten sowie zu Wohnzwecken umgenutzten Bauzustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 50 Jahre geschätzt.

Das Gebäude wurde als Gaststätte mit Wohnungen genutzt. Es befindet sich aufgrund eines jahrelangen Leerstandes in verschlissenem und schadhaftem Bauzustand; teilweise wurden mutwillig durch Vandalismus Zerstörungen durchgeführt.

Das Gebäude hat mittlere Lagemerkmale am Rand des erweiterten Stadtkerns in einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet; gewerbliche Nutzung ist nur teilweise vorhanden.

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

In der Stadt Bad Sachsa (ca. 7.400 Einwohner) und Umgebung gibt es derzeit über 40 Gaststätten und gastronomische Einrichtungen (Restaurants, Cafés, Kneipen, etc.). Es besteht somit teilweise ein örtliches Überangebot an Gaststätten/Restaurants.

Da für eine weitere gastronomische Nutzung kein bzw. nur ein stark eingeschränkter wirtschaftlicher Verwendungsbedarf besteht, wird für die Bewertung in diesem Gutachten eine komplette Umnutzung / Modernisierung zu reinen Wohnzwecken unterstellt - Annahme sechs Wohnungen.

Die dafür notwendigen Baumaßnahmen und Aufwendungen werden wertmindernd berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung

- der Lage in einer Region mit einer geringen Wirtschaftskraft (Kaufkraft der Bevölkerung), relativ hohe Arbeitslosenquote und negativen Demographieprognosen,
- der nur sehr eingeschränkten Drittverwendungsmöglichkeiten der ehemaligen Gaststätten sowie
- des stark verschlissenen und schadhaften Bauzustandes

wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit und Vermietbarkeit) des Bewertungsobjekts als sehr eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. **Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen**

Sonstige Gebäude: Garage: einfaches Stahlblech-Fertigteilgebäude, Stahlblech-Schwingtor, insgesamt verschlissener Bauzustand - ohne Zeitwert,

Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Erdgas, Telefon; alle Leitungen wurden augenscheinlich stillgelegt / abgeklemmt; Zähler für Elektro, Wasser und Gas wurden ausgebaut,

Freiflächen: einfache Hof- und Freiflächenbefestigung aus Betonplatten, ansonsten verwilderte Grünfläche,

Einfriedungen: geringfügig hofseitige massive Einfriedung,

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
- 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 früher gemischt genutzten Objekts (Gaststätten und Wohnungen - derzeit alles leerstehend), die nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig nach dem Ertragswertverfahren durchzuführen ist.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

südlicher Teil	7,90 m	x	9,50 m	=	75,05 m ²
+ Eingangsvorbau	5,55 m	x	3,05 m	=	16,93 m ²
nördlicher Teil	13,90 m	x	8,70 m	=	120,93 m ²
+ Seitenflügel	10,30 m	x	4,75 m	=	48,93 m ²
Fertigteilgarage	5,50 m	x	3,00 m	=	16,50 m ²
					278,34 m ²
gerundet					278,00 m ²

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

278,00 m ²	/	461,00 m ²	=	0,60
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

südlicher Teil	75,05 m ²	x	2	=	150,10 m ²
+ Eingangsvorbau	16,93 m ²	x	1	=	16,93 m ²
nördlicher Teil	120,93 m ²	x	3	=	362,79 m ²
+ Seitenflügel	48,93 m ²	x	2	=	97,86 m ²
Fertigteilgarage	16,50 m ²	x	1	=	16,50 m ²
					644,18 m ²
gerundet					644,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

644,00 m²	/	461,00 m²	=	1,40
-----------	---	-----------	---	------

Gebäudekomplex **Brutto-Grundfläche (BGF)** nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	südlicher Teil KG:	ca.	=	45,00 m²
2.	südlicher Teil EG, OG, DG:	3 x 75,05 m²	=	225,15 m²
3.	südlicher Teil - Eingangsvorbau EG:	1 x 16,93 m²	=	16,93 m²
4.	nördlicher Teil KG:	ca.	=	60,00 m²
5.	nördlicher Teil EG, OG, DG:	3 x 120,93 m²	=	362,79 m²
6.	nördlicher Teil - Seitenflügel EG, OG:	2 x 48,93 m²	=	97,86 m²
				807,73 m²
BGF gerundet:				808,00 m²

Wohnflächen: (Annahme: Umnutzung zu Wohnzwecken, Flächen überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt)

südlicher Teil:

Nr.	NE	
1.	Wohnfläche EG	~ 70 m²
2.	Wohnfläche OG	~ 55 m²
Summe Wohnfläche - Annahme 1 WE		~ 125 m²

nördlicher Teil:

Nr.	NE	
1.	Wohnfläche EG - Annahme 2 WE	~ 130 m²
2.	Wohnfläche OG - Annahme 2 WE	~ 135 m²
3.	Wohnfläche DG - Annahme 1 WE	~ 70 m²
Summe Wohnfläche - Annahme 5 WE		~ 335 m²

Zusammenstellung der Wohnflächen:

Nr.	NE	
1.	Wohnfläche EG:	~ 70 m² + 130 m² ~ 200 m²
2.	Wohnfläche OG:	~ 55 m² + 135 m² ~ 190 m²
3.	Wohnfläche DG:	~ 70 m²
Wohnfläche insgesamt - Annahme 6 WE		~ 460 m²

4.3. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 24 bis 26 in Verbindung mit § 9 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren 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 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 6004420: - 51,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Mischgebiet (MI)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	Beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	keine Angabe
Bauweise:	-	keine Angabe
Grundstücksfläche:	-	700 m²
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	-	06.02.2024
Entwicklungsstufe:	-	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	-	Gewerbeobjekt (ehem. Gaststätten und Wohnungen)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	-	frei
Anzahl der Vollgeschosse:	-	drei
Bauweise:	-	offen
Grundstücksfläche:	-	keine Angabe
Grundstückstiefe:	-	keine Angabe

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wert beeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 51,00 €/m² für angemessen.

Flurstück 198/2 - Bauland:	461,00 m²	x	51,00 € pro m²	=	23.511,00 €
Bodenwert gerundet:					23.500,00 €

4.4. Ertragswertermittlung

Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert des Grundstückes wird aus der Kenntnis der aus der Vermietung bzw. der Verpachtung der Gebäude nachhaltig erzielbaren Roh- und Reinerträge ermittelt. Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert. Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude bzw. baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstückes. Der Reinertrag ist der Überschuss des Rohertrages über die Bewirtschaftungskosten.

4.4.1. Mieten / Gebäuderoherträge

Das Bewertungsobjekt ist seit ca. 10 Jahren komplett leerstehend; es liegt somit kein Mietvertrag mit einer gezahlten Miete vor.

Da nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 27 bei der Ertragswertermittlung vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen ist, wird für die Ertragswertberechnung ein vermieteter Zustand bei Umnutzung zu Wohnzwecken unterstellt.

Marktübliche Miete:

Ein örtlicher Mietspiegel für Bad Sachsa wurde bisher noch nicht erstellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim hat 2023 für Wohnungsmieten im Altkreis Osterode am Harz folgende Daten veröffentlicht:

Wohnfläche [m²]	Ausstattungsmerkmale		
	einfach [€/m²]	mittel [€/m²]	gehoben [€/m²]
40 - 80	4,80	5,00	5,20
	4,40 - 5,30	4,50 - 5,50	4,70 - 5,70
81 - 120	4,30	4,50	4,70
	4,00 - 4,50	4,30 - 4,70	4,50 - 4,90
über 120	4,10	4,30	4,50
	4,40 - 5,30	4,50 - 5,50	4,70 - 5,70

Die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten werden nach einer unterstellten grundhaften Instandsetzung und Modernisierung des Objektes in Anlehnung an die Daten des Grundstücksmarktberichtes, Rücksprache mit örtlichen Immobilienmaklern / Hausverwaltern und eigenen Marktbeobachtungen wie folgt beurteilt:

	Nutzung	Wohn-/Nutz- fläche [m²]	Miete [€/m²]	monatliche Miete [€]
1.	Wohnräume EG	~ 200	5,00	1.000,00
2.	Wohnräume OG	~ 190	5,00	950,00
3.	Wohnräume DG	~ 70	4,70	329,00
	Nutzfläche	~ 460		
	Gebäuderohertrag:			2.279,00

4.4.2. Ermittlung des Ertragswertes des gemischt genutzten Gebäudes

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss wurde für Mehrfamilienhäuser ein durchschnittlicher Liegenschaftszins von 3,00 % veröffentlicht. Bezugszeitpunkt der Auswertung ist der 01.07.2022.

Bei dem Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung

- der strukturellen Merkmale (Lagermerkmale, Infrastruktur, Kaufkraft, etc.) und
 - der Angebots-/Nachfragesituation nach Mehrfamilienhäusern am örtlichen Grundstücksmarkt
- ein Liegenschaftszins von 4,0 % begutachtet.

Für das Objekt beträgt der für die Kapitalisierung anzusetzende Barwertfaktor 21,48 bei einem Liegenschaftszins von 4,0 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Die jährlich das Objekt belastenden Bewirtschaftungskosten umfassen nach § 32 ImmoWertV die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis, die Instandhaltungskosten und die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Gebäude aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten.

Sie umfassen sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Kosten für Erneuerung einzelner baulicher Teile (z.B. einzelne Dachziegel, Heizungseinrichtungen, Fassaden, Fensterrahmen einschl. Verglasung).

Darüber hinaus gehende Schäden und Mängel sind als besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen, die nach allgemeinen Erfahrungen aus der Fachliteratur pauschal angesetzt werden.

Einzelangaben über die jährlich anfallenden Bewirtschaftungskosten sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Sie werden deshalb in Anlehnung an die Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) wie folgt angesetzt:

Jahresrohertrag:	27.348,00 €				Anteil vom Rohertrag in %
Verwaltungskosten:	351,00 € / WE (Ansatz für Wohnnutzung)				
	6 WE	x	351,00 €	=	2.106,00 €
					7,70
Instandhaltungskosten:	13,80 €/m ² (Ansatz für Wohnnutzung)				
	460,00 m ²	x	13,80 €	/ m ²	=
					6.348,00 €
					23,21
Mietausfallwagnis:	2,00 % (Ansatz für Wohnnutzung)				
	27.348,00 €	x	2,00 %	=	546,96 €
					2,00
Summe Bewirtschaftungskosten					=
					9.000,96 €
					32,91

Jahresrohertrag	2.279,00 €	x	12	=	27.348,00 €
- Bewirtschaftungskosten				=	- 9.000,96 €
nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag				=	18.347,04 €
Anrechenbarer Bodenwert	23.500,00 €				
Liegenschaftszins	4,00 %				
- Bodenwertverzinsungsbetrag				=	940,00 €
jährlicher Reinertrag des Gebäudes				=	17.407,04 €
Barwertfaktor	21,48				
Ertragswert				=	373.903,22 €
zuzüglich Bodenwert				=	23.500,00 €
vorläufiger Ertragswert					397.403,22 €
- Berücksichtigung des Modernisierungs-/ Instandsetzungsrückstaus					
ca. 460 m² Nutzfläche	x	1.000,00 €	/ m²	=	- 460.000,00 €
vorläufiger Ertragswert					- 62.596,78 €
vorläufiger Grundstücksertragswert gerundet:				=	0,00 €

Anmerkung: Kostenansatz für eine unterstellte Komplettanierung / Modernisierung in Anlehnung an: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, 24. Auflage:

ca. 1.000 €/m² Nutzfläche

Fazit: Unter Berücksichtigung des Kostenaufwandes für die Komplettanierung / Modernisierung des Gebäudes verbleibt kein positiver Ertragswert für das Gebäude.

Es verbleibt nur der Bodenwert in Höhe von ca. 24.000 €.

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.

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde unter Annahme einer Umnutzung zu einer reinen Wohnnutzung (Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen) und unter Einbeziehung des gegebenen Planungsrechts ermittelt.

Die Ertragswertberechnung zeigt, dass die Instandsetzungs-/Modernisierungskosten den erzielbaren Ertragswert aufzehren. **Es verbleibt somit nur der Bodenwert.**

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

24.000,00 €

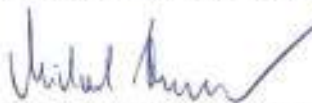
Euro (i.W.)

- vierundzwanzigtausend -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 07.02.2024 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 15.03.2024


Dipl.-Ing. Michael Hentrich
obuv 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.

Übersichtsplan

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Stadt-/Ortsplan (Ausschnitt)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Lageplan

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Fotos



Foto 1 - gemischt genutztes Gebäude - Westansicht



Foto 2 - gemischt genutztes Gebäude - Südansicht

Fotos



Foto 3 - gemischt genutztes Gebäude - Ostansicht



Foto 4 - gemischt genutztes Gebäude - Südansicht

Fotos



Foto 5 - gemischt genutztes Gebäude - Kellertreppe

Foto 6 - gemischt genutztes Gebäude - Kellerraum (südlicher Teil)

Fotos

Foto 7 - gemischt genutztes Gebäude - Gaststätte EG



Foto 8 - gemischt genutztes Gebäude - Toilette EG (Gaststätte)

Fotos

Foto 9 - gemischt genutztes Gebäude - Küche EG (Gaststätte)



Foto 10 - gemischt genutztes Gebäude - Wohnraum OG (Gaststätte)

Fotos

Foto 11 - gemischt genutztes Gebäude - Schlafraum OG (Gaststätte)



Foto 12 - gemischt genutztes Gebäude - Bad OG (Gaststätte)

Fotos



Foto 13 - gemischt genutztes Gebäude - Kellerraum (nördlicher Teil)



Foto 14 - gemischt genutztes Gebäude - Heizraum KG

Fotos

Foto 15 - gemischt genutztes Gebäude - Gaststätte EG



Foto 16 - gemischt genutztes Gebäude - Toilette EG (Gaststätte)

Fotos



Foto 17 - gemischt genutztes Gebäude - Treppe EG-OG



Foto 18 - gemischt genutztes Gebäude - Wohnraum 1.OG

Fotos



Foto 19 - gemischt genutztes Gebäude - Wohnraum 1.OG



Foto 20 - gemischt genutztes Gebäude - Bad 1.OG

Fotos



Foto 21 - gemischt genutztes Gebäude - Wohnraum 1.OG



Foto 22 - gemischt genutztes Gebäude - Bad 1.OG

Fotos



Foto 23 - gemischt genutztes Gebäude - Wohnraum DG



Foto 24 - gemischt genutztes Gebäude - Bad DG

Fotos



Foto 25 - Fertigteilgarage



Foto 26 - verwilderte Freifläche