

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 Wohnhaus / ehemalige Pension,**  
**einer Garage und einem Gartenhaus**  
**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: Mariental 48  
Ort: 37412 Herzberg am Harz OT Lonau  
Kreis: Landkreis Göttingen  
Bundesland: Niedersachsen  
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg  
Schloss 4  
37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht: Herzberg am Harz

Grundbuch: Lonau

GB-Blatt: 850

Flur: 1

Flurstücke: 288/25

Stichtag: 25.04.2025

**Verkehrswert: 28.000,00 €**

Das Wertgutachten umfasst 20 Seiten und 17 Seiten Anlagen.  
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung  
für meine Unterlagen.

---

<b>Inhaltsangabe</b>		
	Gliederung	Seite
<b>0.0.</b>	<b>Zusammenstellung der Werte</b>	<b>3</b>
<b>1.0.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2.0.</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>5</b>
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
<b>3.0.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>8</b>
3.1.	Wohnhaus / ehem. Pension	8
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
<b>4.0.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>13</b>
<b>4.1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>13</b>
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
<b>4.2.</b>	<b>Flächenberechnungen</b>	<b>14</b>
<b>4.3.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>15</b>
<b>4.4.</b>	<b>Sachwertermittlung</b>	<b>17</b>
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses	17
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	18
4.4.3.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	18
4.4.4.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
<b>5.0.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>20</b>

---

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

## 0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 37412	Ort: Herzberg am Harz OT Lonau	Straße: Mariental 48
Objekt: Wohnhaus / ehem. Pension	Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg am Harz	AZ: 5 K 4/22

**Allgemeine Angaben:** Gemarkung: Lonau Flur: 1 Flurstück(e): 288/25

**Eigentümer:** siehe separates Schreiben  
**Zwangsverwalter:** kein  
**Insolvenzverwalter:** kein  
**Verwalter nach § 26 WEG:** kein  
**Mieter / Pächter:** keine

**Bodenwert:** 35.700,00 € **Fläche:** 1.488 m<sup>2</sup>

Teilflächen	€/m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 288/25 - Bauland	24,00	1.488	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [1] **	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung *
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input type="checkbox"/> Wohnnutzung	<input checked="" type="checkbox"/> beitragsfrei	<input checked="" type="checkbox"/> Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> EFH / ZFH offene Bebauung	<input type="checkbox"/> pflichtig	<input type="checkbox"/> Rohbau land
<input checked="" type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhaus	<input type="checkbox"/> abgegrenzt/ historische Str./ ortsüblich erschlossen	<input type="checkbox"/> Bau erwartungs land
<input type="checkbox"/> WB besonderes Wohngebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> teilweise gezahlt	<input type="checkbox"/> beson ders (begünstigte)
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> rechtsverbindlicher B-Plan	<input type="checkbox"/> Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> nicht feststellbar	<input type="checkbox"/> land- oder forstwirtschaft liche Flächen
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> gemischt genutztes Gebäude		<input type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaft liche Flächen
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> Dienstleistung		<input type="checkbox"/> Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbliche Nutzung		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> Garagen / Carport	
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude	<input type="checkbox"/> Produktionsgebäude	

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutz- fläche [m <sup>2</sup> ]	Note	Miete/Pacht [€/m <sup>2</sup> ]		Reparatur-Rückstau [€] [€/m <sup>2</sup> ]	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich		
1. Wohnhaus EG - DG	~ 280				~ 700.000	~ 2.500
2. Garage						
3. Gartenhaus						

### Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus / ehem. Pension)

**Denkmalschutz:** nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein  
**Baujahr:** ca. 1955 **Gesamtnutzungsdauer:** - Jahre **Restnutzungsdauer:** - Jahre

**Jahresrohertrag:** **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**

**Liegenschaftszins:** **Barwertfaktor:**

**Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Verschleißerscheinungen):** ~ 700.000 €

**Sachwert (marktangep.):** - € **Jahresrohertragsfaktor:**

**Ertragswert:** - € **Jahresreinertragsfaktor:**

**Verkehrswert:** 28.000,00 €

**Wertermittlungsstichtag:** 25.04.2025

\* 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: 37412 Herzberg am Harz OT Lonau  
Straße: Mariental 48  
Kreis: Landkreis Göttingen  
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz  
Gemarkung: Lonau  
Grundbuchblatt: 850

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV Ifd. Nr. 2	1	288/25	GF	1.488 m <sup>2</sup>

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Wohnhaus / ehem. Pension, Garage, Gartenhaus; das Grundstück ist seit ca. 2016 komplett leerstehend; der übrige Grundstücksbereich ist teilweise befestigte Freifläche (Zufahrt) bzw. Garten / Grünfläche;

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung  
Wertermittlungsstichtag: 25.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 25.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz  
[Geschäfts-Nr. 5 K 4/22] vom 17.03.2025,  
Grundbuchauszug vom 25.02.2025,  
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 24.03.2025,  
Bauvorlagen des Wohnhauses und der Garage,  
eigene Ortsbesichtigung m 25.04.2025

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:

Herzberg am Harz hat ca. 12.900 Einwohner (inkl. der Orts- teile) und liegt am Südrand des Harzes im Schnittpunkt der Bundesstraßen B 27 und B 243 (Harzrand-Schnellstraße). Durch die zentrale Lage innerhalb des Landkreises Osterode ist die Stadt Herzberg zu einem Zentrum im Südharzgebiet geworden; eine besondere Sehenswürdigkeit ist das Welfenschloss Herzberg.

Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs-, soziale und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation und Bushaltestelle) sind ebenfalls vorhanden. Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die beiden Bundesstraßen 27 und 243 gegeben.

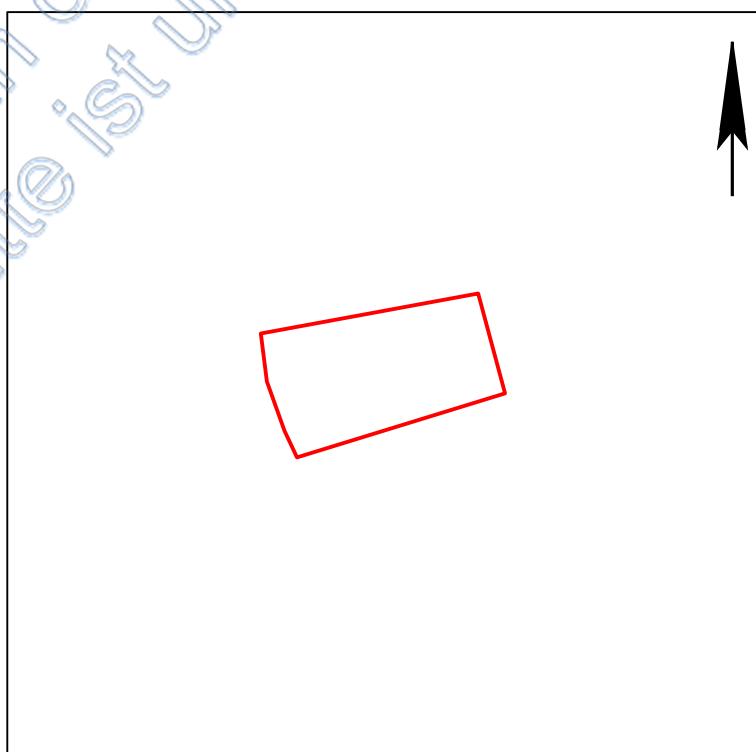
Die ehem. Kreisstadt Osterode am Harz ist ca. 11 km entfernt; hier besteht auch Anbindung an das Autobahnnetz (BAB A 7). Göttingen ist ca.

Der Ortsteil Lonau liegt ca. 5 km nördlich von Herzberg und hat ca. 285 Einwohner. Im Ort sind Pensionen und Fremdenzimmer, ein Campingplatz mit Schwimmbad vorhanden. Es besteht Busverkehr nach Herzberg. Alle weiteren, wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sind im Ort nicht vorhanden.

Lagemeerkmaile:

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich von Lonau. Es grenzt westseitig an die öffentliche Straße „Mariental“. In nördlicher sowie südlicher Richtung schließen sich bebaute Grundstücke an. In östlicher Richtung ist der unbebaute Außenbereich - Flächen der Forstwirtschaft (Wald).

Lageskizze:  
(unmaßstäblich)



Wohnlage:

Das Grundstück hat eine einfache, naturnahe Wohnlage.

Art der Bebauung  
in der Umgebung:

Die Umgebungsbebauung ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Offene, meist ein- und zweigeschossige Bauweise.

Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.	
topographische Lage:	Das Gelände ist in östlicher Richtung teilweise stark ansteigend.	
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa trapezförmig geschnitten.	
	Straßenfrontlänge (westseitig):	ca. 31 m
	mittlere Grundstückstiefe (West-Ost-Richtung):	ca. 54 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, überwiegend Anliegerverkehr.	
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Gehweg ist einseitig vorhanden.	
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt westseitig höhengleich mit der Zufahrtsstraße und steigt dann in östlicher Richtung an.	
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz waren früher vorhanden, sind derzeit vermutlich stillgelegt bzw. abgeklemmt. Die Entwässerung erfolgte in den öffentlichen Abwasserkanal. Telefonanschluss war vorhanden. Erdgas 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.	
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 Wohnhaus / ehem. Pension, einer Garage und einem Gartenhaus bebaut; das Grundstück ist seit ca. 2016 komplett leerstehend.	
	Der übrige Grundstücksbereich ist teilweise befestigte Freifläche (Zufahrt) und hängige, verwilderte Garten-/Grünfläche.	
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück möglich.	

## 2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 7,1 % (Stand April 2025) auf einem erhöhten Niveau, etwas über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 6,1 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,3 %.
---------------	--

Die Arbeitslosenquote im ehemaligen Landkreis Osterode a.H. liegt etwas über der durchschnittlichen Quote des Landkreises Göttingen.

Ursache hierfür sind die mäßige verkehrstechnische Anbindung, eine teilweise Entindustrialisierung in der Vergangenheit sowie der starke Rückgang in den Hauptarbeitszweigen Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels und Pensionen).

Wirtschaftliche Lage:

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

Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Göttingen mit 92,3 (Stand 2025) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 96,6. Der ehemalige Landkreis Osterode a.H. weist mit ca. 90 eine noch geringere Kaufkraft auf.

Bevölkerungsentwicklung:

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

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

Immobilienmarkt:

Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem teilweisen Leerstand an Wohnimmobilien geprägt.

Nach Recherchen bei ortssässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2010 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) stark gesunken, wobei in den vergangenen Jahren eine leicht ansteigende Tendenz zu verzeichnen war.

Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie Baufinanzierungszinsen ist seit ca. Mitte 2022 eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen.

2.3.

Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

- 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (5 K 4/22 Amtsgericht Herzberg am Harz). Eingetragen am 25.02.2025.

Die Eintragung ist nicht wertbeeinflussend und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.

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

Baulasten:

Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.03.2025 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 sowie Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegung-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).  Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), 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 Herzberg ist das Gebiet des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche (W) 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. Wohnhaus / ehem. Pension

Art des Gebäudes:	freistehendes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit in zwei Ebenen ausgebautem Dachgeschoss,
Nutzung:	Wohnhaus bzw. ehemalige Pension; seit ca. 2016 komplett leerstehend / unbewohnt,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde ca. 1955 erbaut,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,

Innenwände:	
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Decken:	
Geschosse:	EG, OG: massive Decken, DG: Kehlbalkenlage aus Holzbalken,
Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	alte Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	überwiegend einfacher Putz und Anstrich, Südseite: im EG und OG Strukturputz, Giebeldreieck mit Eternitschindelverkleidung, nördliches Giebeldreieck: Holzverkleidung,
Innenwandflächen:	
Flure:	EG: Putz und Tapete bzw. Anstrich, OG, DG: Putz,
Pensions-/Wohn-/	EG: Putz und Tapete, tlw. Holzverkleidung, tlw. Fliesenspiegel,
Schlafräume:	OG: Putz / Gk-Platten und Tapete, DG: Putz,
Küche:	Putz, Raufasertapete und Anstrich, tlw. Fliesenspiegel,
Sanitärräume:	Putz, teilweise mit Anstrich bzw. ohne Putz,
Abstell-/Heizraum:	EG: Putz und Anstrich bzw. nur Anstrich,
Deckenflächen:	
Flure:	EG: Putz und Tapete bzw. Anstrich, OG, DG: Putz,
Pensions-/Wohn-/	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Schlafräume:	OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich, DG: Putz,
Küche:	Putz, Raufasertapete und Anstrich bzw. Putz und Anstrich,
Sanitärräume:	Putz, teilweise mit Anstrich,
Abstell-/Heizraum:	EG: Putz und Anstrich bzw. nur Anstrich,
Fußböden:	
Flure:	EG, OG, DG: Estrich und alter PVC-Belag,
Pensions-/Wohn-/	EG: Estrich und einfacher PVC-Belag,
Schlafräume:	OG: Estrich und PVC-Belag,
Küche:	DG: Estrich und PVC- bzw. Textil-Belag,
Sanitärräume:	Terrazzoplatten,
Abstell-/Heizraum:	EG: alte Fußbodenfliesen, DG: PVC-Belag,
Fenster:	
Geschosse:	überwiegend alte einfache Holzfenster, teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden, Nebenräume EG: teilweise alte einfach verglaste Stahlrahmenfenster mit Vergitterung,
Türen:	
Hauseingangstür:	straßenseitig EG: Holztür mit Lichtausschnitt, rückseitiger Ausgang OG: Holztür mit Lichtausschnitt,
Innentüren:	überwiegend einfache Holztüren mit Anstrich, teilweise mit Lichtausschnitt, Heizraum EG mit Stahlblechtür,
Treppen:	
Geschosstreppen:	massive Treppe aus Betonstufen, einläufig gerade, Stufen mit Textilbelag, seitliches Stahlgeländer,

**Heizung:**

Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl, 2 Öltanks in gemauerter Wanne; 2 Einzelöfen / Kaminöfen,
Heizflächen:	
Leitungen:	Heizkörper demontiert, vermutlich Kupferrohrleitungen,
Schornsteine:	gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	alte einfache Ausstattung,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss/Abfluss ist allen Geschossen vorhanden,
Einrichtungen:	demontiert,
Leitungen:	Kunststoff- bzw. Stahlrohrleitungen,
Standard:	-
Warmwasserbereitung:	ehemals dezentral über Elektroboiler,
Kücheneinrichtung:	nicht vorhanden,
besondere Bauteile:	
Freitreppe:	rückseitig massive Freitreppe, seitliches Stahlgeländer,
Balkon:	südseitig auskragender Balkon, Stahlträger mit Holzfußboden, Holzbrüstung,
Dachaufbauten:	zwei pultdachförmige Dachaufbauten, Wände aus Mauerwerk, außen verputzt,

**Raumbeschreibung:**

EG:	h ~ 2,45 - 2,50 m	- Flur, ehem. Pensionsräume, ehem. Sanitärräume (nicht zugänglich), Abstell-/ Heizraum,
OG:	h ~ 2,55 - 2,60 m	- Flur, ehem. Wohn-/ Schlafräume, Küche, Zwischenflur mit rückseitigem Ausgang, ehem. Bad (Rohbauzustand),
1. DG:	h ~ 2,45 m	- Flur, ehem. Wohn-/ Schlafräume, ehem. Sanitärraum (nur Duschtasse),
2. DG:	h ~ 2,00 - 2,10 m	- Flur, einfache Abstell-/ Nebenräume,

**Baulicher Zustand/Wertminderung**

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine normale Grundrissgestaltung. Es wurde ursprünglich als Wohnhaus konzipiert, wurde dann zeitweise als Pension genutzt. Derzeit ist es leerstehend.
	Das Gebäude hat ein überdurchschnittliches Flächenangebot mit einer Wohnfläche von ca. 280 m <sup>2</sup> ; die theoretisch im EG, OG und DG vorhandenen Wohnungen sind nicht voneinander abgeschlossen - eine Fremdvermietung einzelner Etagen ist daher praktisch nicht möglich.
Bauausführung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den vergangenen Jahren nicht wesentlich modernisiert.
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal; der Sanitärraum im DG ist innenliegend.
Modernisierungen:	In den vergangenen Jahren wurden augenscheinlich wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.

Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmegenschaften <u>nicht</u> dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Gebäude-EnergieGesetz).  Insbesondere im Bereich der Außenwände, des Erdgeschossfußbodens, überwiegend der Fenster sowie der Dachschrägen bzw. Kehlbalkenlage ist nur eine geringe Wärmedämmqualität vorhanden.
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit ist nur im Erdgeschoss gegeben.
Bauschäden/Baumängel:	Aufgrund der erheblichen Ablagerungen von Inventar, alten Baustoffen, Restmüll, etc. konnten nicht alle Boden- und Wandflächen in Augenschein genommen werden.  Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Fassade: teilweise mit Feuchte-/ Putzschäden, nördliches Giebeldreieck mit Verwitterungen,</li><li>- Dachdeckung: Tonziegel veraltet und verschlissen, augenscheinlich partiell undicht - Niederschlagswasser dringt in das Gebäude ein,</li><li>- Dachentwässerung: Fallrohre teilweise schadhaft,</li><li>- Fußböden: Betonfußböden tlw. schadhaft, Bodenbeläge verschlissen bzw. schadhaft,</li><li>- Küche OG: Fliesenspiegel teilweise demontiert,</li><li>- ehem. Sanitärräume: Wandfliesen / Putz abgehackt,</li><li>- Abstell-/ Heizraum EG: Wände mit erheblichen Feuchte-/ Putzschäden,</li><li>- Holzfenster: verwittert und verschlissen,</li><li>- Türen: veraltet, außen verschlissen, tlw. schadhaft,</li><li>- Wände DG: Tapeten überwiegend entfernt,</li><li>- Decken: teilweise Putzschäden,</li><li>- begonnene Umbauarbeiten: nicht fertig gestellt,</li><li>- Heizung: Heizkörper augenscheinlich demontiert,</li><li>- Elektro- und Sanitärinstallation: veraltet und verschlissen, teilweise demontiert - nicht funktionstüchtig,</li></ul>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"><li>- es besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstau,</li><li>- die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),</li><li>- überdurchschnittliches Flächenangebot des Gebäudes,</li><li>- auf dem Grundstück und in den Gebäuden befinden sich erhebliche Ablagerungen von altem Inventar, Baustoffen, Restmüll, etc., die entsorgt werden müssen,</li><li>- das Grundstück befindet sich in einem teilweise verwilderten, zugewachsenen Zustand,</li></ul>
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.

Das Gebäude ist aufgrund des Bauzustandes im derzeitigen Zustand nicht nutzbar, d.h. bewohnbar.

Unter Annahme einer kompletten Sanierung / Modernisierung sowie unterstellten Wohnnutzung (z.B. als Mehrfamilienhaus) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 60 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den vergangenen Jahren nicht wesentlich modernisiert. Es befindet sich in einem schadhaften und verschlissenen Bauzustand; die partiell begonnenen Instandsetzungsarbeiten wurden nicht fertig gestellt.

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

Unter Berücksichtigung

- der mäßigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. Wohnhaus mit erheblichen Schäden / Mängeln, erhebliche Ablagerungen in den Gebäuden und partiell auf dem Grundstück; verwildertes und zugewachsenes Grundstück)

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

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

Sonstige Gebäude:

Garage (ca. 1956 errichtet): ein Zugang war nicht möglich. nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit flachem Pultdach, vermutlich aus Holzsparren, Vollschalung, Schweißbahnabdichtung, außen teilweise einfacher Putz (Feuchte- und Putzschäden), Wände massiv aus Mauerwerk, einfaches Holzbretttertor (schadhaft), es sind erhebliche Ablagerungen vorhanden (alte Einkaufswagen, Reifen etc.); das Gebäude hat nach äußerem Anschein keinen Zeitwert,

Gartenhaus (ca. 1960 - 1970 errichtet): ein Zugang war nicht möglich, nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit mittlerem Satteldach aus Holzsparren, alter Tonziegeldeckung, einfache Dachrinnen, Wände massiv aus Mauerwerk, außen Putz und Anstrich (erhebliche Feuchte- und Putzschäden), einfache Fenster mit Fensterläden, einfache Tür; das Gebäude hat nach äußerem Anschein keinen Zeitwert,

Hausanschlüsse:

Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung (abgeklemmt),

Freiflächen:

Freiflächenbefestigung aus Asphalt, einfache Stützmauern,

Einfriedungen:

augenscheinlich keine Einfriedungen,

#### **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. 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. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalt 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, Reguvivs 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 Eingangstreppen, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw..

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines selbst genutzten Wohnhauses (Anmerkung: unterstellte Nutzung aufgrund der vorhandenen Grundrissgestaltung sowie der Nachfrage am örtlichen Grundstücksmarkt; für eine Nutzung als Pension ist nach sachverständiger Einschätzung kein Bedarf vorhanden).

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

bebaute Fläche:	13,30 m	x	10,00 m	=	133,00 m <sup>2</sup>	
+ ostseitiger Vorsprung	4,60 m	x	1,35 m	=	6,21 m <sup>2</sup>	
Garage	5,50 m	x	4,55 m	=	25,03 m <sup>2</sup>	
Gartenhaus	7,00 m	x	6,00 m	=	42,00 m <sup>2</sup>	
					206,24 m <sup>2</sup>	
gerundet						206,00 m <sup>2</sup>

Anmerkung: befestigte Freiflächen, Freitreppe, etc. ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

206,00 m <sup>2</sup>	/	1.488,00 m <sup>2</sup>	=	0,14
-----------------------	---	-------------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus / ehem. Pension	133,00 m <sup>2</sup>	x	3	=	399,00 m <sup>2</sup>
+ ostseitiger Vorsprung	6,21 m <sup>2</sup>	x	2	=	12,42 m <sup>2</sup>
Garage	25,03 m <sup>2</sup>	x	1	=	25,03 m <sup>2</sup>
Gartenhaus	42,00 m <sup>2</sup>	x	1	=	42,00 m <sup>2</sup>
					478,45 m <sup>2</sup>
gerundet					478,00 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

478,00 m <sup>2</sup>	/	1.488,00 m <sup>2</sup>	=	0,32
-----------------------	---	-------------------------	---	------

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

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

1. Wohnhaus EG, OG, DG:	3 x 133,00 m <sup>2</sup>	=	399,00 m <sup>2</sup>
2. + ostseitiger Vorsprung EG, OG:	2 x 6,21 m <sup>2</sup>	=	12,42 m <sup>2</sup>
BGF gesamt:			411,42 m <sup>2</sup>
<b>BGF gerundet:</b>			<b>411,00 m<sup>2</sup></b>

Wohnhaus Wohn- und Nutzfläche: (Fläche überschlägliche mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt)

Nr.	WE / NE	
1.	<b>Wohn- und Nutzfläche EG, OG und DG insgesamt</b>	<b>~ 280 m<sup>2</sup></b>

#### 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 Lonau zum Stichtag 01.01.2025 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 6000291: - 24,00 €/m<sup>2</sup>

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe:                        | - | Baureifes Land  |
| Art der baulichen Nutzung:                | - | Allgemeines Wohngebiet WA<br>(EFH / ZFH; Ein- und Zweifamilienhäuser) |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | - | beitragsfrei  |
| Anzahl der Vollgeschosse:                 | - | keine Angabe  |
| Bauweise:                                 | - | keine Angabe  |
| Grundstücksfläche:                        | - | keine Angabe  |
| Grundstückstiefe:                         | - | keine Angabe  |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| Wertermittlungsstichtag                   | - | 25.04.2025   |
| Entwicklungsstufe:                        | - | Bauland  |
| Art der baulichen Nutzung:                | - | bebaut mit einem Wohnhaus, einer Garage und einem Gartenhaus |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | - | frei   |
| Anzahl der Vollgeschosse:                 | - | drei - ein   |
| Bauweise:                                 | - | offen  |
| Grundstücksfläche:                        | - | 1.488 m <sup>2</sup>   |
| Grundstückstiefe:                         | - | i.M. ca. 54 m  |

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 24,00 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

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

Flurstück 288/25	1.488,00 m <sup>2</sup>	x	24,00 € pro m <sup>2</sup>	=	35.712,00 €
<b>Bodenwert gerundet:</b>					<b>35.700,00 €</b>

#### 4.4. Sachwertermittlung

##### 4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

<u>Brutto-Grundfläche (BGF):</u>	411,00 m <sup>2</sup>
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: (in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses)	70 Jahre
Alter: (2025 - ca. 1955)	ca. 70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Annahme eines sanierten und modernisierten Bauzustandes:	60 Jahre
Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV	~ 0,857

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

<b>Gebäudetyp:</b>	<b>Wohnhaus - freistehend (Typ: 1.31)</b> ohne Keller, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss			
Gebäudestandard:	ca. 3 (Annahme)			
Kostenkennwert:	920,00 €/m <sup>2</sup>			
Korrekturfaktoren:	Drempel: ausgebauter Spitzboden:	vorhanden -	1,00 1,00	
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %		1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:				
920,00 €/m <sup>2</sup>	x 1,00	x 1,00	x 1,00	= 920,00 €/m <sup>2</sup>
gerundet:				920,00 €/m <sup>2</sup>

##### Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)  
 Baupreisindex: 1,872 am Wertermittlungsstichtag 25.04.2025  
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen  
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:					
411,00 m <sup>2</sup>	x	920,00 €	/ m <sup>2</sup>	=	378.120,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: pauschal				=	5.000,00 €
					383.120,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,872		=	717.200,64 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,857		=	614.640,95 €
vorläufiger Gebäudesachwert:					614.640,95 €
- Berücksichtigung des Modernisierungs-/ Instandsetzungsrückstaus					
ca. 280 m <sup>2</sup> Wohnfläche	x	2.500,00 €	/ m <sup>2</sup>	=	- 700.000,00 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:</b>					<b>- 85.359,05 €</b>

Anmerkung: Kostenansatz für eine unterstellte Vollmodernisierung nach Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, 24. Auflage:

ca. 2.500 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

Fazit: Unter Berücksichtigung des Kostenaufwandes für die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes verbleibt kein positiver Sachwert für das Gebäude.

**Es verbleibt nur der Bodenwert zzgl. des Wertes der baulichen Außenanlagen.**

#### **4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen**

- Sonst. Gebäude: Garage, Gartenhaus - ohne Zeitwert	
- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie Be-/Entwässerung, (stillgelegt bzw. abgeklemmt),	
- Freiflächen: Freiflächenbefestigung aus Asphalt, einfache Stützmauern,	
- Einfriedungen: augenscheinlich keine Einfriedungen,	
<b>Summe sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen</b>	<b>5.000,00 €</b>

#### **4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes**

1. Bodenwert	=	35.700,00 €
2. Wohnhaus	=	0,00 €
3. Garage und Gartenhaus	=	0,00 €
4. bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	5.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:		40.700,00 €
<b>vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:</b>		<b>41.000,00 €</b>

#### **4.4.4. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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

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

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 41.000 € und
  - des Bodenwertniveaus von ca. 24 €/m<sup>2</sup>
- der Sachwertfaktor mit ca. 1,00 eingeschätzt.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabsschlag 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:

#### Entsorgungskosten und Freimachungskosten:

- in den Gebäuden und teilweise auf dem Grundstück sind erhebliche Ablagerungen von altem Inventar, Baustoffen, Müll, etc. vorhanden, die entsorgt werden müssen; zudem befindet sich das Grundstück in Teilbereichen in einem verwilderten sowie zugewachsenen Zustand;
- die Kosten für die Entsorgung der Ablagerungen werden auf ca. 10.000 € und die Kosten Freimachung des Grundstücks auf ca. 3.000 € geschätzt,
- es ergeben sich somit Gesamtkosten von:

$$10.000 \text{ €} + 3.000 \text{ €} = 13.000 \text{ €}$$

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert			41.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	1,00	= 41.000,00 €
- Berücksichtigung der Entsorgungskosten und Freimachungskosten			- 13.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:			28.000,00 €
<b>marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:</b>			<b>28.000,00 €</b>

## **5.0. Verkehrswertermittlung**

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter eines eigen genutzten Wohnhauses (nach unterstellter Sanierung und Modernisierung). Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungskosten wert bestimmd 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:**

**28.000,00 €**

Euro (i.W.)

- achtundzwanzigtausend -

### **Erklärung:**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 25.04.2025 besichtigt;  
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 02.06.2025

Dipl.-Ing. Michael Henrich  
öbuv Sachverständiger

© Dipl.-Ing. Michael Henrich

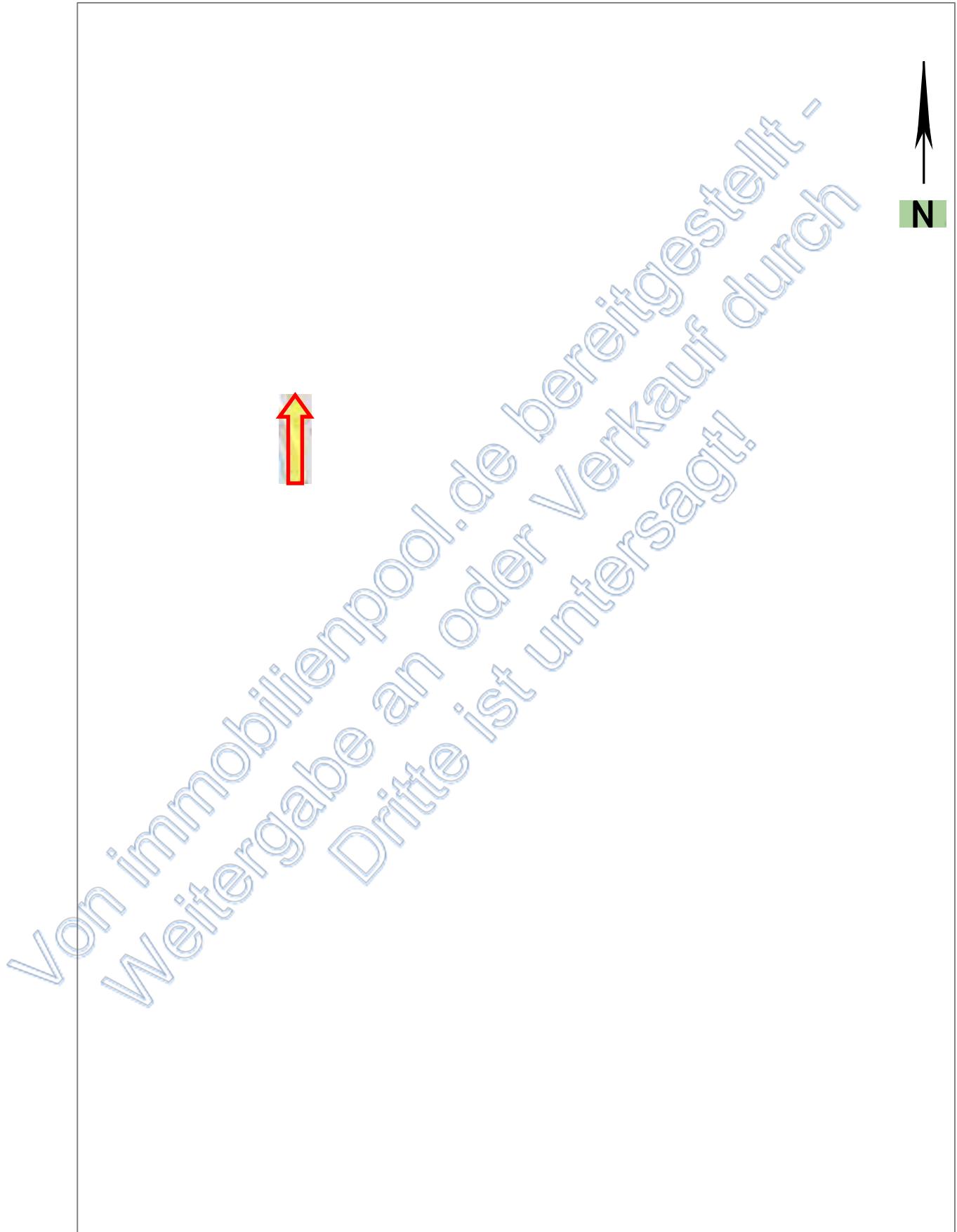


Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen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

**Übersichtsplan**



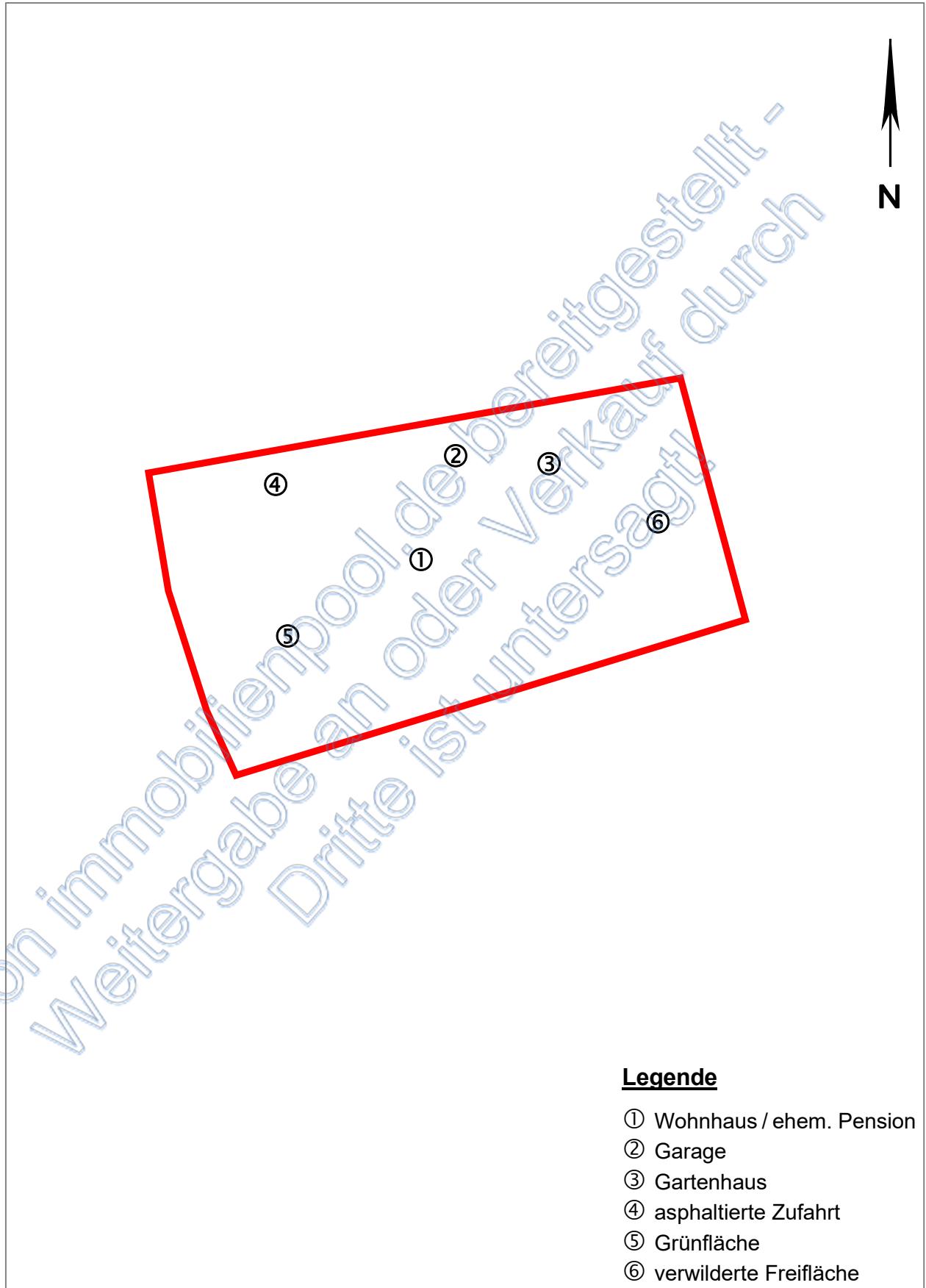
Stadt-/Ortsplan



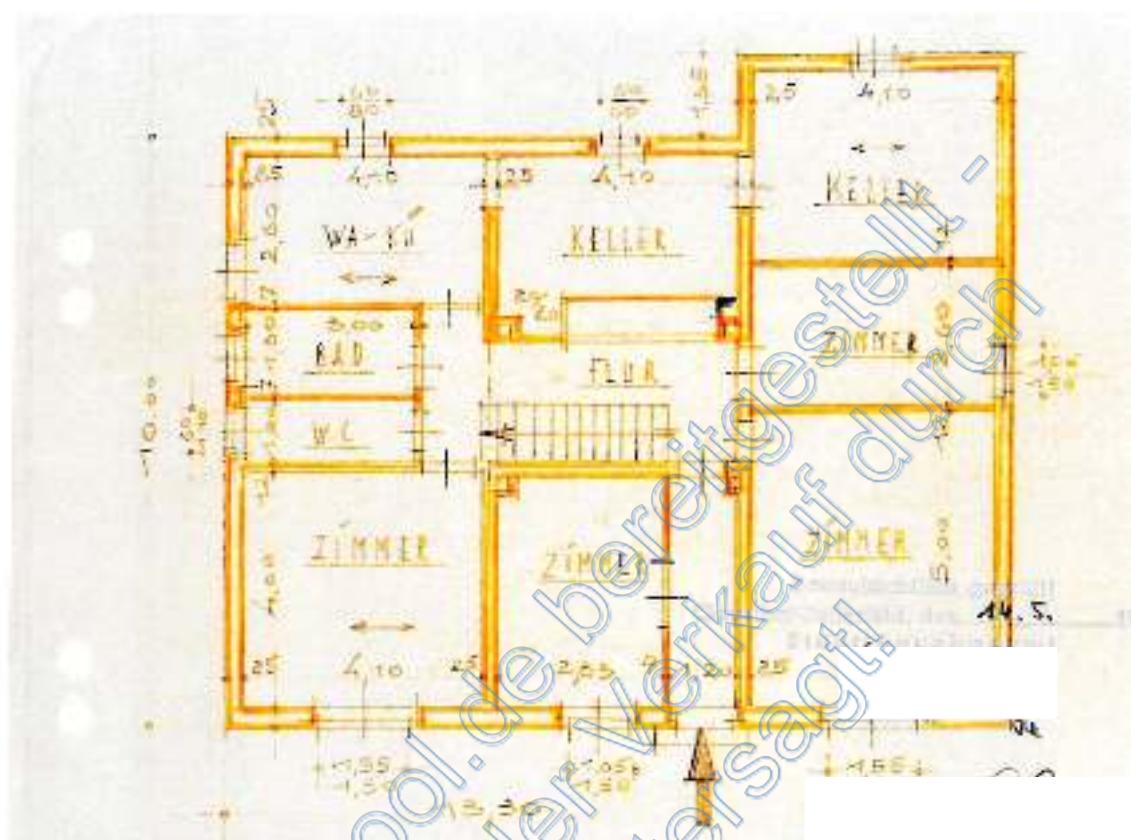
**Auszug aus der Liegenschaftskarte**



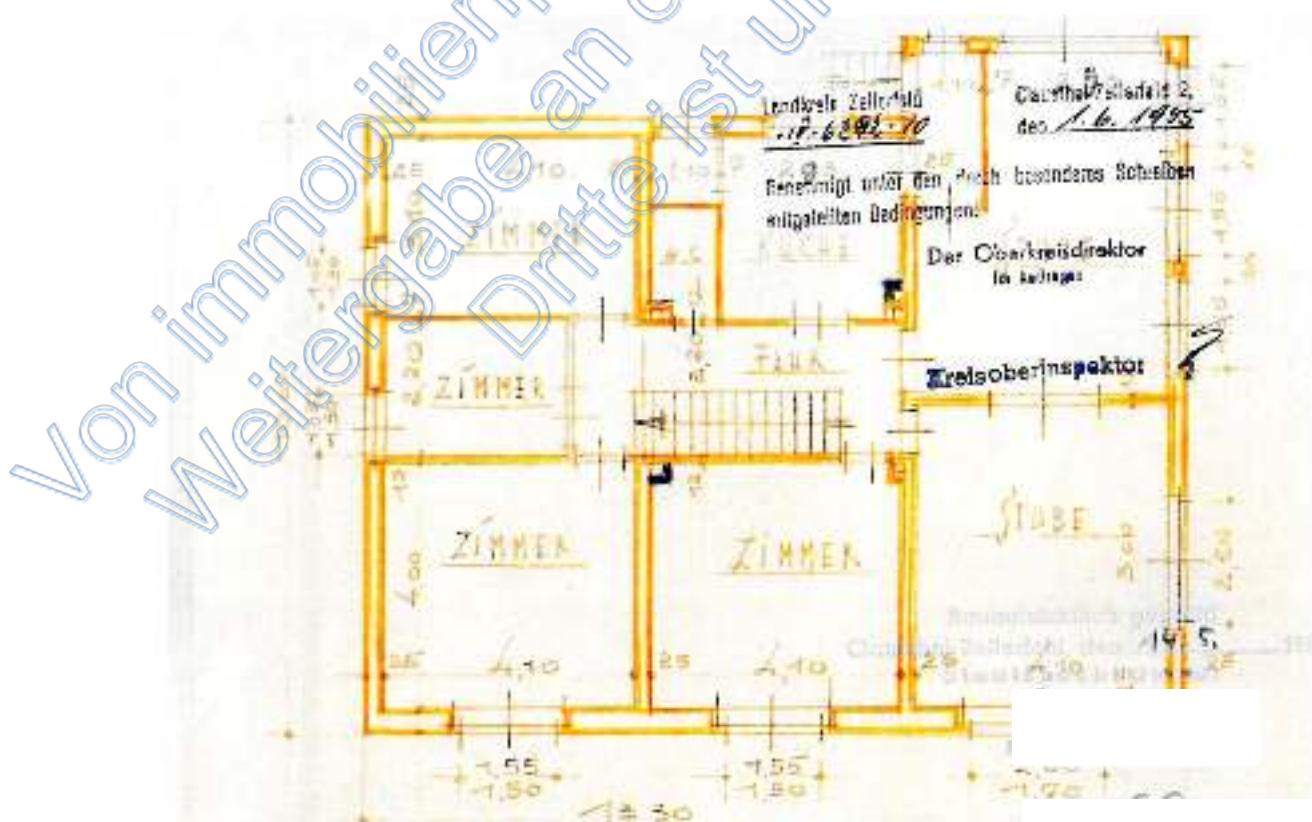
Lageplan



### Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss

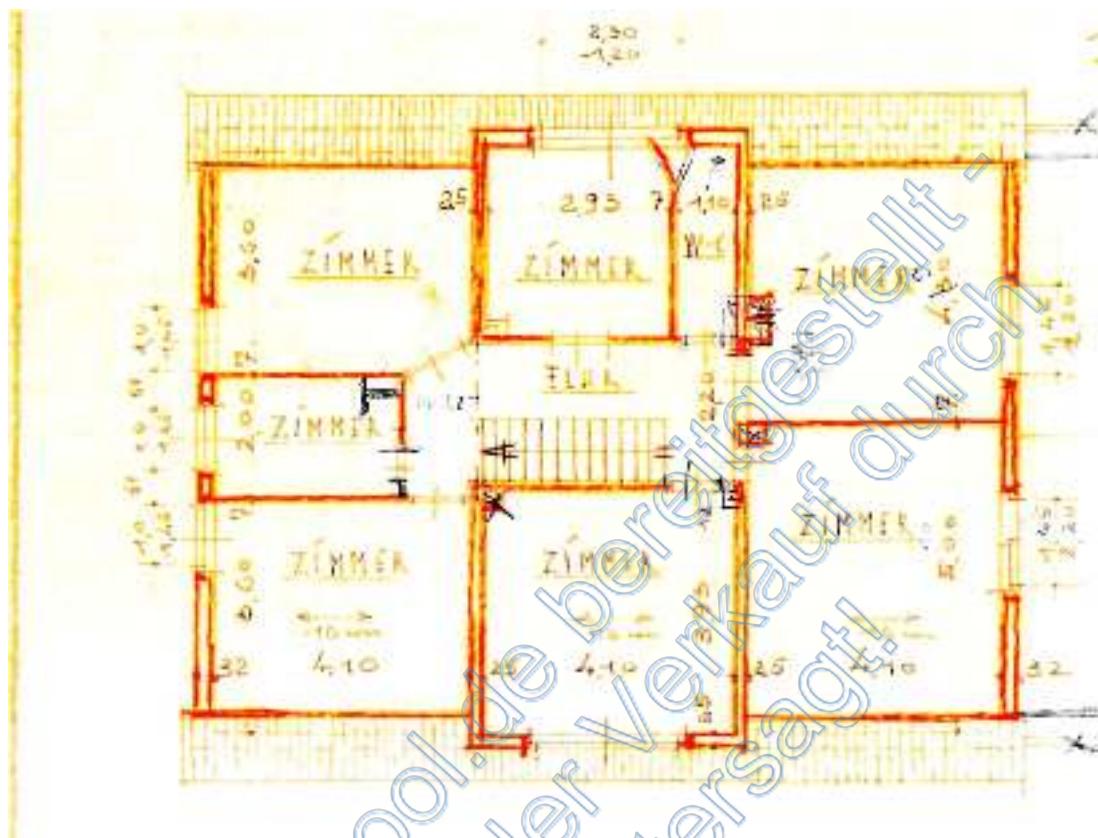


### Wohnhaus - Grundriss Obergeschoss

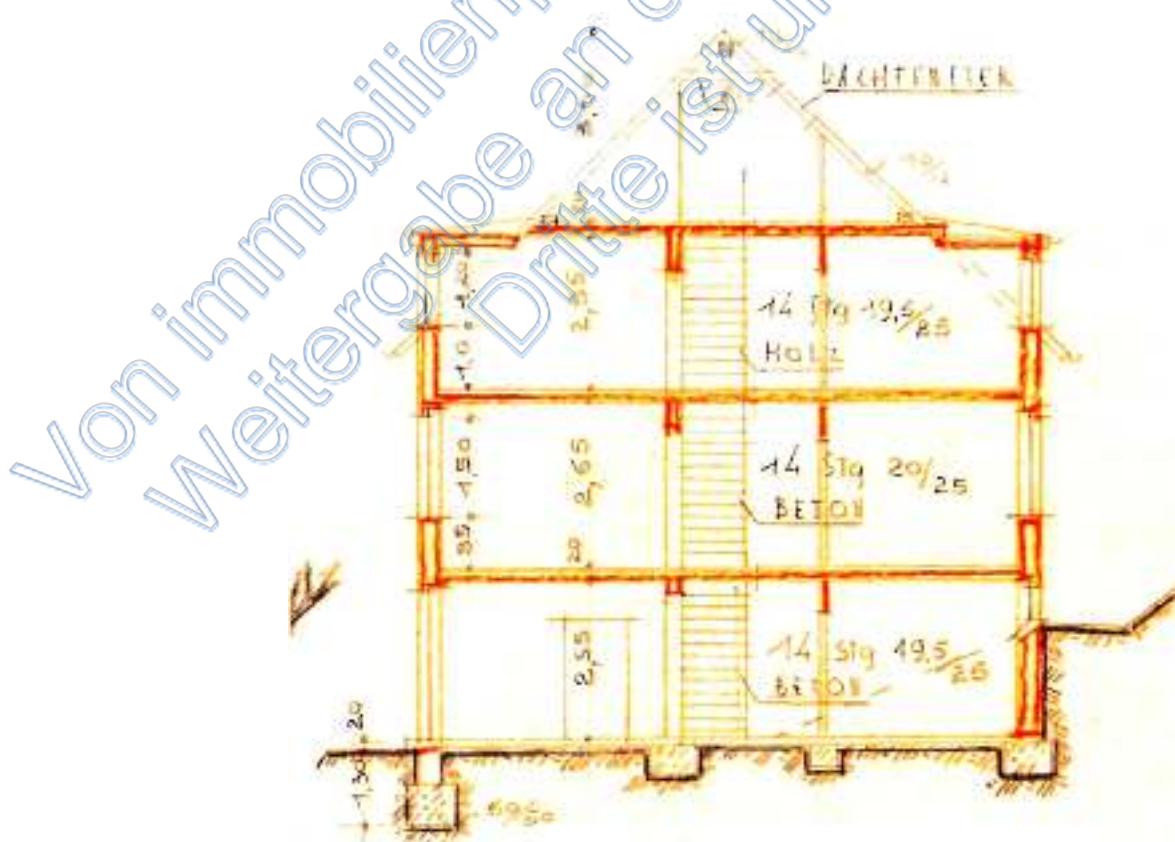


Quelle: Landkreis Göttingen - unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

**Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss**



**Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoß**



Quelle: Landkreis Göttingen - unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

**Fotos**



Foto 1 - Wohnhaus - Nordwestansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Südostansicht

**Fotos**



Foto 3 - Wohnhaus - Südwestansicht



Foto 4 - Wohnhaus - Flur EG mit Treppe zum OG

**Fotos**



Foto 5 - Wohnhaus - Zimmer EG



Foto 6 - Wohnhaus - ehem. Bad EG

**Fotos**



Foto 7 - Wohnhaus - Heizraum EG



Foto 8 - Wohnhaus - Abstellraum EG

**Fotos**



Foto 9 - Wohnhaus - Flur OG mit Treppe zum DG



Foto 10 - Wohnhaus - Zimmer OG

**Fotos**



Foto 11 - Wohnhaus - geplantes Bad OG

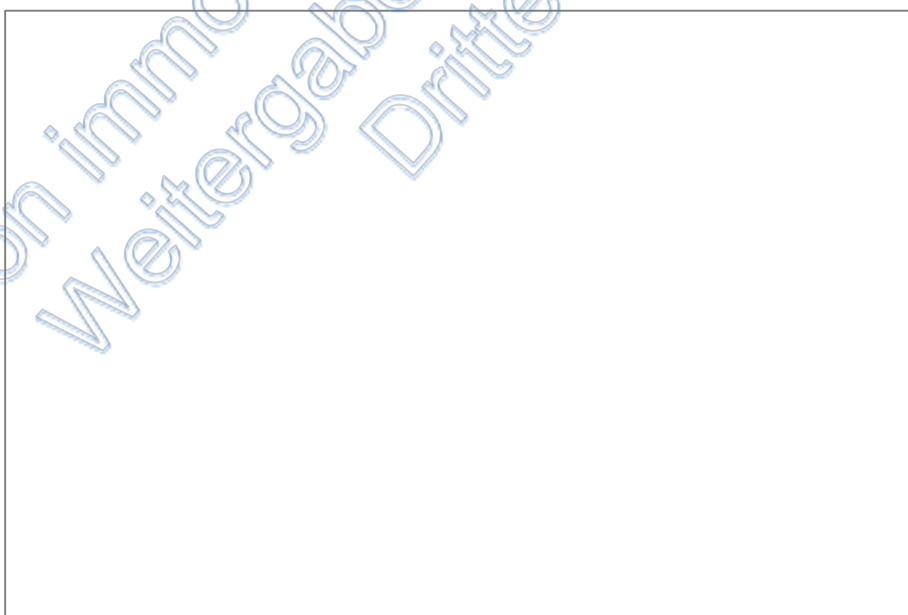


Foto 12 - Wohnhaus - Küche OG

**Fotos**



Foto 13 - Wohnhaus - Balkon DG



Foto 14 - Wohnhaus - Zimmer DG

**Fotos**



Foto 15 - Wohnhaus - Zimmer DG



Foto 16 - Wohnhaus - Bad / Dusche DG

**Fotos**



Foto 17 - Wohnhaus - Treppe zum Dachboden



Foto 18 - Wohnhaus - provisorisches Zimmer im Dachboden

**Fotos**



Foto 19 - Garage - Westansicht



Foto 20 - Gartenhaus - Nordansicht

**Fotos**



Foto 21 - asphaltierte Zufahrt



Foto 22 - verwilderte, zugewachsene Grünfläche mit Ablagerungen