

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 4/24



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich



GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Wohn- und Geschäftshaus, einem
Hinterhaus und einem Garagengebäude
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: Marktplatz 28
Ort: 37412 Herzberg am Harz
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht: Herzberg am Harz

Grundbuch: Herzberg am Harz

GB-Blatt: 8461

Flur: 5

Flurstücke: 158/4, 160/5

Stichtag: 24.06.2025

Verkehrswert: 180.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 29 Seiten und 24 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		Seite
Gliederung		
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.	Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus)	9
3.2.	Garagegebäude	15
3.3.	Hinterhaus	16
3.4.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	16
4.0.	Wertermittlung	16
4.1.	Grundlagen	16
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	16
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	16
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	17
4.2.	Flächenberechnungen	18
4.3.	Bodenwertermittlung	19
4.4.	Ertragswertermittlung	21
4.4.1.	Nutzungsmöglichkeiten / Mieten / Gebäuderoherträge	22
4.4.2.	Ermittlung des Ertragswertes des Wohn-/Geschäftshauses	25
4.4.3.	Ermittlung des Ertragswertes des Garagegebäudes	26
4.4.4.	Zusammenstellung des vorläufigen Ertragswertes	27
4.4.5.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
5.0.	Verkehrswertermittlung	28

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



0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 37412	Ort: Herzberg am Harz	Straße: Marktplatz 28
Objekt: Wohn- und Geschäftshaus	Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg am Harz	AZ: 5 K 4/24

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Herzberg am Harz Flur: 5 Flurstück(e): 158/4, 160/5
Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Mieter / Pächter: ja

Bodenwert: 75.200,00 € **Fläche:** 40 m² + 1.032 m² = 1.072 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Bauland	81,00	- 750	beitragsfrei	Bauland
2. Hinterland	45,00	- 322		

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [2] **	Erschließungszustand *	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 checked="" type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> EFH / ZFH offene Bebauung	<input type="checkbox"/> pflichtig	<input type="checkbox"/> Rohbauland
<input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhaus	<input type="checkbox"/> abgegolten / historische Str./ ortsüblich erschlossen	<input type="checkbox"/> Bauwartungsland
<input type="checkbox"/> WB besonderes Wohngebiet	<input type="checkbox"/> B-Plan Entwurf	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> teilweise gezahlt	<input type="checkbox"/> besonders (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> rechtsverbindlicher B-Plan	<input type="checkbox"/> Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> nicht feststellbar	<input type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan	[1] gemischt genutztes Gebäude		<input type="checkbox"/> Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)
<input checked="" type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> Dienstleistung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> gewerbliche Nutzung		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	[1] Garagen / Carport		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	[] Produktionsgebäude		
	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	[] sonstige Gebäude		

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau [€]	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Ladengeschäft EG West	- 56		5,00		allgemein: - 23.000	allgemein: - 50
2. Café EG Ost	- 177		3,50			
3. Wohnung OG West	- 58		5,50		WE OG West: - 14.500	WE OG West: - 250
4. Wohnung OG Ost	- 102		5,00			
5. Wohnung DG	- 72		5,25			

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohn-/Geschäftshaus)

Denkmalschutz: ja **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** ja
Baujahr: vor 1900 **Gesamtnutzungsdauer:** - Jahre **Restnutzungsdauer:** 20 Jahre
Jahresrohertrag: 25.278 € **Bewirtschaftungskosten:** 8.922 € **Jahresreinertrag:** 16.356 €
Liegenschaftszins: 6,0 % **Barwertfaktor:** 11,47
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Verschleißerscheinungen): - 37.500 €
Sachwert (marktlängep.): - € **Jahresrohertragsfaktor:** -
Ertragswert: 180.000,00 € **Jahresreinertragsfaktor:** -

Verkehrswert: 180.000,00 € **Wertermittlungstichtag:** 24.06.2025

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben



2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:	<p>Herzberg am Harz hat ca. 12.800 Einwohner (inkl. der Ortsteile) 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.</p> <p>Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs-, soziale und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof 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.</p>
Lagemerkmale:	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im zentralen Bereich von Herzberg am Harz - direkt in der Fußgängerzone neben dem Rathaus. Es grenzt nordseitig an die öffentliche Straße „Marktplatz“ und südseitig an die öffentliche Straße „An der Nagelschmiede“. In den anderen Richtungen schließen sich bebaute Grundstücke an.</p>
Lageskizze: (unmaßstäblich)	
Wohnlage:	<p>Das Grundstück hat bezogen auf die Stadt Herzberg am Harz eine mittlere Wohnlage und eine gute Geschäftslage.</p>
Art der Bebauung in der Umgebung:	<p>Die Umgebungsbebauung ist durch eine Mischnutzung geprägt (Geschäfte, Verwaltung - Rathaus, Wohnen). Geschlossene, meist zweigeschossige Bauweise.</p>

Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	<p>Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken; es ist unregelmäßig geschnitten; die Grundstücksgrenzen verspringen bzw. knicken teilweise ab.</p> <p>Straßenfrontlänge (nordseitig): ca. 22 m mittlere Grundstückstiefe (Nord-Süd-Richtung): ca. 73 m</p> <p>Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnittes als Baugrundstück geeignet.</p> <p>Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.</p>
Erschließung:	<p>Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen.</p> <p>Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.</p>
- Straßenart:	<p>Marktplatz: Fußgängerzone, direkt vor dem Grundstück ist kein Straßenverkehr.</p> <p>An der Nagelschmiede: Gemeindestraße, überwiegend Anliegerverkehr.</p>
- Straßenausbau:	<p>Ausgebaut; die Straße „Marktplatz“ (Fußgängerzone) ist mit Betonpflaster befestigt. Die Straße „An der Nagelschmiede“ ist ebenfalls mit Betonpflaster befestigt.</p>
- Höhenlage zur Straße:	<p>Das Grundstück liegt höhengleich mit den Zufahrtsstraßen.</p>
- Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	<p>Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Abwasserkanal. Erdgas und Telefonanschluss sind vorhanden.</p>
- beitrags- und abgabenrechtliche Situation:	<p>Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei.</p> <p>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.</p>
Grenzverhältnisse:	<p>Es besteht mehrseitige Grenzbebauung der aufstehenden Gebäude.</p>
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<p>Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.</p>
vorhandene Bebauung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn-/ Geschäftshaus mit Anbauten, einem Hinterhaus und einem Garagengebäude bebaut.</p> <p>Der übrige Grundstücksbereich ist befestigter Innenhof sowie befestigte Stellplatzfläche im südlichen Grundstücksbereich.</p>
Stellplätze:	<p>Sind auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden (Garagen und Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich).</p>

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

- Arbeitsmarkt:** Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 6,5 % (Stand Juni 2025) auf einem erhöhten Niveau, etwas über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 6,0 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %.
- Die Arbeitslosenquote im ehemaligen Landkreis Osterode a.H. liegt etwas über der durchschnittlichen Quote des Landkreises Göttingen.
Ursache hierfür sind die mäßige verkehrstechnische Anbindung, eine teilweise Entindustrialisierung in der Vergangenheit sowie der starke Rückgang in den Hauptarbeitszweigen Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels 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 relativ geringen Leerstand an Wohnimmobilien geprägt. In der Fußgängerzone von Herzberg sind einige Geschäfte / Ladenlokale leerstehend.
- Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen sind die Immobilienpreise bis ca. 2010 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) stark gesunken, wobei bis ca. 2022 eine 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 keine Eintragung:
Die Bewertung erfolgt im lastfreien Zustand.
- Die eventuell in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten: Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.06.2025 sind folgende Baulasten eingetragen:

die Flurstücke 160/5 und 158/4 betreffend:

- 1 Alle baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf den aneinandergrenzenden Grundstücken Marktplatz 28 - Gemarkung Herzberg Flur 5 Flurstücke 160/5 und 158/4 - und Marktplatz 30 - Flur 5, Flurstück 929/162 - werden das öffentliche Baurecht einhalten, als wären diese Grundstücke ein Grundstück im Sinne des § 2 Abs. 12 der Nieders. Bauordnung.

Die Eintragung Nr. 1 wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt und bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.

das Flurstück 160/5 betreffend:

- 2 Auf dem Grundstück Marktplatz 28 - Gemarkung Herzberg Flur 5 Flurstück 160/5 - müssen Gebäudeöffnungen baulicher Anlagen einen Abstand von 2,50 m zur Begrenzungslinie der Baulastfläche einhalten, die in dem beiliegenden Lageplan braun schraffiert ist. Diese Verpflichtung wird zugunsten des Grundstücks Marktplatz 30 - Flur 5, Flurstück 929/162 - übernommen.

Die Eintragung Nr. 2 ist wertbeeinflussend und wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der weiteren Bewertung berücksichtigt.

nicht eingetragene Lasten/Rechte:

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

Altlasten:

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung und Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben. Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft des Landkreises Göttingen, FB Bauen, Fachdienst Bauaufsicht - Baudenkmalpflege wird das Hauptgebäude mit den direkt damit verbundenen Gebäudeteilen im Hof vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) als Einzeldenkmal eingestuft.

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 im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB). Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Marktplatz“ entspricht, wie z.B. MK Kerngebiet, u.a..

Im Flächennutzungsplan von Herzberg ist das Gebiet des Bewertungsobjektes als Mischbaufläche (MI) 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. Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus)

Art des Gebäudes: beidseitig angebautes, geringfügig unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit teilausgebautem Dachgeschoss, rückseitig sind eingeschossige Anbauten / Zwischenbauten, die mit dem Vorderhaus eine wirtschaftliche und funktionelle Einheit bilden,

Konstruktionsart: Holzfachwerks- bzw. Mauerwerksbauweise,

Nutzung: EG: zwei Ladenlokale (beide leerstehend),
OG: zwei Wohnungen,
DG: eine Wohnung (seit ca. zwei Jahren leerstehend),

Baujahr/Alter: das Gebäude wurde vor 1900 errichtet, die rückseitigen Anbauten wurden nachträglich errichtet,

Gründung: Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton,

Außenwände:
Keller: massiv aus Natursteinmauerwerk,
Geschosse: überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachung, teilweise massiv aus Mauerwerk,

Innenwände:
Keller:
Geschosse: überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachung, teilweise massiv aus Mauerwerk bzw. leichte Gipskarton-Ständerwände,

Decken:
Keller: Natursteintonne bzw. massive Betondecke,
Geschosse: überwiegend Holzbalkendecken, teilweise massive Decken (Stahlträger und Hordisplatten),

Dach:
Konstruktion: Pfetten-/ Kehl balkendach aus Holzsparrn,
Dachform: steiles Satteldach,
Dacheindeckung: Betonziegeldeckung, Unterspannbahn,
Dachentwässerung: vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz: nicht vorhanden,

Fassade: straßenseitig: EG Schaufensterverglasung bzw. Fliesenriemchen / Holzverkleidung, OG feldweise verputztes Fachwerk, rückseitig: Sockelbereich Fliesen, ansonsten im EG und OG Putz und Anstrich, westseitig: Verkleidung mit Wellbitumenplatten,

Innenwandflächen:

Flure: EG: Sockelbereich Fliesen, darüber Putz und Anstrich,
Geschäftsräume: EG: Putz / Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
ehem. Schlachthaus: EG: raumhoch Fliesen,
Kühlraum: EG: überwiegend Fliesen,
Teeküche: EG: Sockelbereich Fliesen, darüber Putz und Anstrich,
ehem. Café: EG: Spachteltechnik und Anstrich,
Tresenbereich: EG: Spachteltechnik,
Küche: EG: ca. 2 m hoch Fliesen,
Toiletten: EG: Sockelbereich teilweise Fliesen, ansonsten Spachtel-
technik,

Flure: OG: Holzverkleidung bzw. Putz und Tapete,
DG: Gk-Platten und Tapete,
Wohnräume: OG: Putz / Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich bzw.
Putz und Tapete,
DG: Gk-Platten und Tapete bzw. Anstrich,
Küchen: OG: Putz / Gk-Platten, Raufasertapete bzw. Tapete und
Anstrich, Fliesenspiegel,
DG: Gk-Platten und Anstrich,
Bäder: OG: raumhoch Fliesen, Wohnung West - Rohbau,
DG: Sockel- und Duschbereich Fliesen,
Veranda: OG: imitiertes Fachwerk und Spachteltechnik,
Toilette: EG: Sockelbereich Fliesen, darüber Putz und Anstrich,
Abstellraum: OG: Putz / Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Treppenraum: EG: Buntsteinputz,
OG: Gk-Platten und Strukturputz bzw. Holzpaneele,
Keller: ohne Putz,

Deckenflächen:

Flure: EG: Putz und Anstrich,
Geschäftsräume: EG: Unterhangdecke System OWA bzw. Gk-Platten,
ehem. Schlachthaus: EG: Kunststoffpaneele,
Kühlraum: EG: Putz und Anstrich,
Teeküche: EG: Putz und Anstrich,
ehem. Café: EG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Tresenbereich: EG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Küche: EG: Gk-Platten und Anstrich,
Toiletten: EG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
Flure: OG: Putz / Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich bzw.
Gk-Platten und Tapete, DG: Gk-Platten,
Wohnräume: OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich bzw. Putz und
Tapete,
DG: Gk-Platten und Anstrich,
Küchen: OG: Putz / Gk-Platten, Raufasertapete bzw. Tapete und
Anstrich,
DG: Gk-Platten und Anstrich,
Bäder: OG: Gk-Platten und Anstrich, Wohnung West - Rohbau,
DG: Gk-Platten und Anstrich,
Veranda: OG: Holzbalken, Gk-Platten und Anstrich,
Toilette: EG: Putz und Anstrich,
Abstellraum: OG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Treppenraum: EG: Gk-Platten, Raufasertapete und Anstrich,
OG: Gk-Platten und Strukturputz,
Keller: ohne Putz,

Fußböden:	
Flure:	EG: Werksteinplatten bzw. Fußbodenfliesen,
Geschäftsräume:	EG: Estrich und Textil-Belag,
ehem. Schlachthaus:	EG: rutschfeste Fußbodenfliesen,
Kühlraum:	EG: Fußbodenfliesen,
Teeküche:	EG: einfache Fußbodenfliesen,
ehem. Café:	EG: Estrich und Textilbelag,
Tresenbereich:	EG: Fußbodenfliesen,
Küche:	EG: Fußbodenfliesen,
Toiletten:	EG: Fußbodenfliesen,
Flure:	OG: Holzfußboden und Textil- bzw. PVC-Belag, DG: Holzfußboden und Vinylbelag,
Wohnräume:	OG: Holzfußboden und Textil- bzw. PVC-Belag, DG: PVC- bzw. Korkbelag bzw. Vinylbelag,
Küchen:	OG: Holzfußboden und PVC-Belag bzw. Fußbodenfliesen, DG: Estrich und Vinylbelag,
Bäder:	OG: Fußbodenfliesen, Wohnung West - Rohbau, DG: Holzfußboden und Vinylbelag,
Veranda:	OG: Holzparkett,
Toilette:	EG: Fußbodenfliesen,
Abstellraum:	OG: Holzfußboden und Textilbelag,
Treppenraum:	EG: Natursteinbelag bzw. Ortterazzo, OG: Holzfußboden und Vinylbelag, einfacher Betonfußboden,
Keller:	Betonfußboden
Fenster:	
Geschosse:	ehem. Fleischerei EG: Aluminiumfenster mit Isolierverglasung als Schaufenster bzw. einfach verglaste Stahlrahmenfenster / Glasbausteinfenster, ohne Rollläden, ehem. Café EG: Aluminiumfenster mit Einfachverglasung, ohne Rollläden, ein Oberlicht in der Küche, Wohnung OG: doppelt verglaste Holzfenster bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden, Veranda mit Oberlicht und Ausgang auf die Dachterrasse, Wohnung DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden, Dachflächenfenster,
Keller:	Kellerluke,
Türen:	
Eingangstür:	ehem. Fleischerei: Aluminiumtür mit Lichtausschnitt, rückseitig: einfache Holztür mit Drahtglasausschnitt, ehem. Café: Aluminiumtür mit Einfachverglasung, hofseitig: Kunststofftür mit Lichtausschnitt, Wohnungszugang: Aluminiumtür mit Drahtglasausschnitt, Läden EG: glatte beschichtete Holztüren, teilweise mit Licht- ausschnitt, teilweise als Schiebetüren, teilweise wärmege- dämmte Edelstahl Türen, Wohnungen: glatte Holztüren, im OG teilweise mit Lichtaus- schnitt bzw. teilweise mit Anstrich,
Innentüren:	
Keller:	-
Treppen:	
Differenzstufen:	Eingang / Differenzstufen zu den Wohnungen, Natursteinbelag,
Geschoßtreppe:	EG - OG: einseitig aufgelegte / freitragende Treppe aus Werk- steinstufen, viertel gewandelt, seitliches Metallgeländer, OG - DG: gestemmte Holztreppe, viertel gewandelt, seitliches Metallgeländer,
Keller:	massiv aus Betonstufen,

Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heiztherme / Erdgas (Brennwerttechnik); gemauerter Kamin in der Veranda,
Heizflächen:	Plattenheizkörper, ehem. Café teilweise einfache Radiatoren, Wohnung DG: Radiatoren, Handtuchheizkörper im Bad,
Heizleitungen:	Kupferrohr- bzw. Kunststoffleitungen,
Schornsteine:	gemauerte Schornsteine,
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung, im EG teilweise Kabelkanäle an den Wänden;
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist in allen Geschossen vorhanden,
Einrichtungen:	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken, Urinal,
Standard:	einfache bis mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung:	dezentral über Elektroboiler bzw. zentral über Heizung, teilweise nur Kaltwasseranschluss,
besondere Bauteile:	
Freitreppe:	überdeckte Freitreppe vom EG ins OG, massive Stufen mit PVC-Belag, seitlicher Handlauf, Stahlgeländer / Holzhandlauf,
Dachterrasse:	Dachterrasse auf dem rückseitigen Anbau, Betondecke, vermutlich Pappabdichtung, Holzbrüstung mit MZ-Ausmauerung, Überdachung aus einer Holzkonstruktion und Glasdeckung,
Dachaufbau / Loggia:	rückseitiger Dachaufbau mit Loggia in der Wohnung DG,
besondere Betriebseinrichtungen:	ehemalige Kühlzellen (ohne Nutzung),
Raumbeschreibung:	
KG: h - 1,70 - 2,00 m	- einfacher Kellerraum,
EG: h - 2,50 - 3,00 m	- ehem. Ladengeschäft West (ehem. Fleischerei) mit: Laden, Teeküche / Lagerraum, Nebenraum, ehem. Schlachthaus mit Räucherammer, Zwischenflur, Kühlraum,
h - 2,80 - 2,90 m	- ehem. Café (Ost) mit: - Gastraum mit Tresenbereich, Pausenraum (Zugang beim Ortstermin nicht möglich), Küche, kleiner Abstellraum, Toilette Männer (Waschbecken, WC-Becken, Urinal), Toilette Frauen (Waschbecken, WC-Becken), - Treppenraum mit Treppe zum OG, - Toilette (Waschbecken, Stand-WC), - Nebenraum (nicht zugänglich), Treppe zum OG,
Anbau:	
OG: h - 2,20 m	- Treppenraum mit Treppe zum DG, Nebenräume (Lager-/ Abstellräume), - eine abgeschlossene Wohnung (West) mit: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, ehem. Küche / Teeküche mit Ausgang zur Dachterrasse, ehem. Bad (Rohbauzustand), - eine abgeschlossene Wohnung (Ost) mit: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Ausgang zur Dachterrasse, Veranda, Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken), - 2 Nebenräume (Zugang vom Hof),
h - 2,70 m	
h - 1,95 m	
Anbau:	
DG: h - 2,25 m	- Treppenraum, eine abgeschlossene Wohnung mit: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Heiztherme, Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken, WM-Anschluss), - östlicher Gebäudeteil: nicht ausgebauter Dachboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung/ Nutzungsmöglichkeiten:	<p>Das Gebäude wurde als Wohn- und Geschäftshaus konzipiert und hat eine auf die konzipierte Nutzung ausgerichtete Grundrissgestaltung. Rückseitig sind Anbauten, die mit dem Vorderhaus eine wirtschaftliche Einheit bilden.</p> <p>Die einzelnen Nutzungseinheiten sind in sich abgeschlossen und von außen bzw. vom Treppenraum separat begehbar.</p> <p>Das Gebäude ist wirtschaftlich tlw. überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen und Maßstäben:</p> <ul style="list-style-type: none">- das EG hat eine unorganische, verschachtelte Grundrissgestaltung, ausgerichtet auf die ehem. Nutzung als Fleischerei,- teilweise mäßige Grundrissgestaltung mit gefangenem Raum in der Wohnung OG West,- Höhenversätze in den Fußböden im EG und im OG,- Geschosstreppe mit geringer Kopfdurchgangshöhe,
Belichtung/Besonnung:	<p>Überwiegend normal.</p> <p>Die Toilette Frauen im EG ist innenliegend.</p>
Bauausführung:	<p>Das Gebäude wurde in normaler Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert.</p>
Modernisierungen:	<p>Außer dem Umbau des Cafés im östlichen EG - Bereich wurden in den letzten ca. 10 - 15 Jahren augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.</p>
Energieausweis	<p>Ein Energieausweis existiert nicht.</p>
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	<p>Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (GebäudeEnergieGesetz). Insbesondere im Bereich der Außenwände sowie der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossfußbodens ist eine unzureichende Wärmedämmqualität vorhanden.</p>
Bauschäden/Baumängel:	<p>Es wurden folgende Bauschäden/Baumängel festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fassade: Fachwerk teilweise mit Verwitterungen,- Dachkonstruktion: geringfügig mit Schädlingsbefall,- Dachdeckung: Unterspannbahn tlw. porös, straßenseitige Dachdeckung vermoost, Dachabdichtung Anbau schadhaft - Wasserschaden an der Decke im OG,- Schlachthaus EG: Wandfliesen teilweise schadhaft,- Ladengeschäft EG: Bodenbelag abgenutzt,- ehem. Café: Decke nach einem Wasserschaden schadhaft,- Wohnung OG West: Gk-Arbeiten nicht fertig gestellt, Umbaumaßnahmen im Bad begonnen - nicht fertig gestellt,- Wohnung OG Ost: Fußboden- und Wandfliesen im Bad teilweise schadhaft, Bodenbeläge abgewohnt,- Treppenraum: Holzfußboden im OG teilweise schadhaft,- Hauseingangstüren / Fenster: partiell veraltet und schadhaft,- Geschosstreppe OG - DG: Treppenstufen tlw. schadhaft,- Elektroinstallation: teilweise technisch überaltert,- Sanitärinstallation: teilweise technisch überaltert,- in den Nutzungseinheiten nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen (malerseitige Instandsetzung erforderlich, Bodenbeläge abgenutzt, Innentüren,- erhebliche Ablagerungen (alter Hausrat, Möbel, Müll, etc.) im gesamten Gebäude).

- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**
- es besteht ein Instandhaltungsrückstau,
 - die heutigen Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),
 - teilweise wirtschaftliche Überalterung des Gebäudes,
 - erhebliche Ablagerungen, die entsorgt werden müssen,
- Restnutzungsdauer:**
- Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten. Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können. Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Bauzustandes sowie der durchgeführten Modernisierungen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 20 Jahre geschätzt.
- Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:**
- Das Gebäude wurde in normaler Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet; seit den Umbaumaßnahmen im Jahr 2021 (Café im EG) wurden augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. Es befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Schäden / Baumängel sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden.
- Die allgemeinen Anforderungen an heutige Bedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden teilweise nicht erfüllt.
- Unter Berücksichtigung
- der Lage in einer strukturschwachen Region (hohe Arbeitslosenquote, geringe Kaufkraft, prognostizierten Bevölkerungsschwund in den kommenden Jahren) und der mäßigen Nachfrage nach Ladengeschäften am örtlichen Immobilienmarkt sowie
 - der mäßigen objektspezifischen Merkmale (z.B. unorganische, verschachtelte Grundrissgestaltung im EG, tlw. wirtschaftliche Überalterung, partiell Schäden und Mängel, überdurchschnittliches Flächenangebot an Nebenflächen (z.B. Kellergeschoss im Garagengebäude, Hinterhaus, etc.), Ablagerungen, etc.
- wird die Marktgängigkeit (Verkaufbarkeit, Vermietbarkeit) als insgesamt eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Garagengebäude

Art des Gebäudes:	rückseitig an das Hinterhaus angebautes, unterkellertes, eingeschossiges mit massivem Flachdach,
Nutzung:	Garagen, Abstellräume,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde ca. 1972 errichtet,
Bauweise:	traditionelle Mauerwerksbauweise,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	massiv aus Mauerwerk,
Innenwände:	massiv aus Mauerwerk,
Decken:	massive Stahlbetondecken,
Dach:	massives Flachdach mit Schweißbahnabdichtung,
Fassade:	südseitig: Klinkermauerwerk, westseitig: Verkleidung mit Wellbitumenplatten,
Innenwandflächen:	EG: Putz und Anstrich, Keller: Putz,
Deckenflächen:	EG, KG: Betondecke und Anstrich,
Fußböden:	EG, Keller: Betonfußboden,
Fenster:	zwei einfache Stahlrahmenfenster, ein Glasbausteinfenster,
Türen:	3 Stahlblechschwingtüre mit manuellem Antrieb, Stahlblechtüren, Keller: einfache Holz- bzw. Edelstahlblechtüren,
Treppen:	Keller: massive Treppe aus Betonstufen, halb gewandelt, seitliches Stahlgeländer,
Heizung:	augenscheinlich ohne,
Schornsteine:	-
Elektroinstallation:	Elektroanschluss ist vorhanden,
Sanitärinstallation:	Wasseranschluss ist nicht vorhanden,
besondere Bauteile:	zwei massive Kellerlichtschächte,
Raumbeschreibung:	
KG: h ~ 2,20 m	Kellerflur, Lager-/ Abstellräume, ehem. Stall,
EG: h ~ 3,10 m	3 Garagen, Abstellraum,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Das Gebäude wurde in normaler Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet; teilweise sind Schäden / Mängel vorhanden (z.B. Sockelbereich im EG mit Feuchte-/ Putzschäden, Klinkermauerwerk teilweise schadhaft).

Für die Kellerräume besteht nach Einschätzung des Sachverständigen kein wirtschaftlicher Verwendungsbedarf.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit ca. 20 Jahren eingeschätzt.

3.3. Hinterhaus

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Drempel und Flachdach, Schweißbahnabdichtung und innenliegender Dachentwässerung.

Alter: das Gebäude wurde um 1900 errichtet.

Streifenfundamente aus Beton, Wände überwiegend massiv aus Mauerwerk, Drempel Holzfachwerk mit MZ-Ausfachung, massive Decke, hofseitiger Sockel mit Fliesenabblendung, ansonsten Klinkermauerwerk und Anstrich, westseitig: Verkleidung mit Wellbitumenplatten, Stahlblechtüren bzw. Holztüren mit Lichtausschnitt, ein einfaches Stahlrahmenfenster, Heiztherme / Erdgas mit Warmwasserspeicher (2020), gemauerter Schornstein, Elektroanschluss ist vorhanden.

Durchgangsflur: Wände und Decke Putz und Anstrich, Fußboden Klinkerplatten, Heizraum (tieferliegend): Wände und Decke einfacher Putz und Anstrich, Betonfußboden, Abstellraum: Wände und Decke und Decke Gk-Platten und Anstrich, Betonfußboden,

Nutzung: EG: Durchgangsflur, Heizraum, Schlachthaus,
2 Nebenräume (Zugang war nicht möglich), Abstellraum (innenliegend),

Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise errichtet und befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand, teilweise sind Schäden / Mängel vorhanden (z.B. Wände mit Feuchte-/ Putzschäden, westseitige Fassade teilweise schadhaft).

Der Zeitwert des Hinterhauses wird unter Berücksichtigung des Bauzustandes und des eingeschränkten wirtschaftlichen Verwendungsbedarfes mit ca. 4.000 € eingeschätzt.

3.4. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

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

Freiflächen: Hofbefestigung aus Beton mit Abläufen,
südlicher Grundstücksbereich - Stellplätze mit Betonpflaster befestigt,

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressammlung 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 Ertragszielung 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 Eingangstrepfen, 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 Wohn- und Geschäftshauses, die nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig nach dem Ertragswertverfahren durchzuführen ist.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohn-/Geschäftshaus - Vorderhaus	i.M.	22,00 m	x	8,90 m	=	195,80 m ²
+ rückseitiger Anbauten	i.M.	21,00 m	x	9,00 m	=	189,00 m ²
Hinterhaus	i.M.	16,80 m	x	10,60 m	=	178,08 m ²
Garagengebäude	i.M.	14,80 m	x	10,90 m	=	161,32 m ²
						724,20 m ²
gerundet						724,00 m ²

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

724,00 m ²	/	1.072,00 m ²	=	0,68
-----------------------	---	-------------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohn-/Geschäftshaus - Vorderhaus	195,80 m ²	x	3	=	587,40 m ²
+ rückseitiger Anbauten	189,00 m ²	x	1,2	=	226,80 m ²
Hinterhaus	178,08 m ²	x	1	=	178,08 m ²
Garagengebäude	161,32 m ²	x	1	=	161,32 m ²
					1.153,60 m ²
gerundet					1.154,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

1.154,00 m ²	/	1.072,00 m ²	=	1,08
-------------------------	---	-------------------------	---	------

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

Wohn-/Geschäftshaus - Wohn- und Nutzflächen:

(Flächen nach den vorliegenden Bauplänen und Plausibilitätskontrolle durch den Sachverständigen vor Ort bzw. mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt;

Nr.	NE / WE	
1.	Ladengeschäft EG West	~ 56 m ²
2.	Café EG Ost	~ 177 m ²
3.	Wohnung OG West	~ 58 m ²
4.	Wohnung OG Ost	~ 102 m ²
5.	Wohnung DG	~ 72 m ²
Wohn- und Nutzfläche gesamt:		~ 465 m²

Anmerkung: Schlachthaus, Kühlhaus, etc. des ehem. Ladengeschäftes EG West ohne Berücksichtigung; überdachte Dachterrasse der Wohnung OG Ost ohne Berücksichtigung.

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 Herzberg zum Stichtag 01.01.2025 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 6005216: - 90,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung: - Kerngebiet (MK)
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: - beitragsfrei
- Anzahl der Vollgeschosse: - keine Angabe
- Bauweise: - keine Angabe
- Grundstücksfläche: - 500 m²
- Grundstückstiefe: - keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

- Wertermittlungsstichtag - 24.06.2025
- Entwicklungsstufe: - Bauland
- Art der baulichen Nutzung: - bebaut mit einem Wohn-/Geschäftshaus, einem Hinterhaus und einem Garagengebäude
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: - frei
- Anzahl der Vollgeschosse: - drei - ein
- Bauweise: - geschlossen
- Grundstücksfläche: - 1.072 m² (gesamt)
- Grundstückstiefe: - i.M. ca. 73 m

Da das Bewertungsgrundstück im nördlichen, bebauten Grundstücksbereich (ca. 750 m²) in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich hier den Bodenrichtwert von 90,00 €/m² als Ausgangswert 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.

Der bebaute Grundstücksbereich ist mit ca. 750 m² größer als das Richtwertgrundstück in der Bodenrichtwertzone mit ca. 500 m². In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht wird für die Übergröße ein Abschlag von ca. 10 % begutachtet. Der angepasste Bodenwert ergibt sich mithin zu: 90,00 €/m² - 10% = 81,00 €/m².

Der südliche, unbebaute Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche (Zufahrt zu den Garagen) bzw. Pkw-Stellplätze. Aufgrund der geringen Breite dieses Bereiches ist unter Berücksichtigung der baurechtlich notwendigen Abstandsflächen nur die Errichtung von untergeordneten Gebäuden zulässig (z.B. Garagen, Carports). Der Bodenwert für den südlichen Grundstücksbereich wird daher mit ca. 50 % des Baulandpreises eingeschätzt, d.h. 90,00 €/m² x 50 % = 45,00 €/m².

nördlicher, bebauter Bereich:	750,00 m ²	x	81,00 € pro m ²	=	60.750,00 €
südlicher, unbebauter Bereich:	322,00 m ²	x	45,00 € pro m ²	=	14.490,00 €
Bodenwert gesamt:					75.240,00 €
Bodenwert gerundet:					75.200,00 €

4.4. Ertragswertermittlung

Vorbemerkung

Beim Bewertungsgrundstück ist zu berücksichtigen, dass das Wohn-/Geschäftshaus unter Denkmalschutz steht.

Die Grundaufgabe bei der Ermittlung des Verkehrswertes von denkmalgeschützten Objekten besteht in der Aufrechnung von Vor- und Nachteilen, die aus der Denkmalschutzeigenschaft resultieren.

Beeinträchtigungen (Nachteile) aufgrund des Denkmalschutzes sind zum Beispiel:

- Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot, verbunden mit i. d. R. deutlich erhöhten Instand- und Unterhaltungskosten aufgrund einer aufwendigen, unwirtschaftlichen und neuzeitlichen Ansprüchen nicht hinreichend anpassbaren Bauweise;
- unzweckmäßige Grundrissgestaltungen und unwirtschaftliche Bauweise; z.B. übergroße Bauvolumen, die ein Missverhältnis zu Heiz- und Reinigungskosten darstellen und heutigen Ansprüchen an die Wohn- bzw. Arbeitsbedingungen nicht entsprechen,
- Abbruch- / Rückbauverbot für bestimmte Gebäude / Gebäudeteile,
- gestalterische und architektonische Auflagen bei Baumaßnahmen an Fassade und Dach,
- Nutzungseinschränkungen für bestimmte Gebäude / Räume und ähnliches.

Demgegenüber können folgende Vorteile bestehen:

- steuerliche Begünstigungen (Ermäßigungen) sowie Abschreibungsmöglichkeiten,
- Förderungen der EU, des Bundes, der Länder und Gemeinden,
- repräsentative Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- teilweise erhöhte Mieterträge aufgrund des guten Ambientes und ähnliches.

Nach Kleiber, Verkehrswertmittlung von Grundstücken, können bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens grundsätzlich zwei Wege beschritten werden:

- Variante 1: Ertragswertermittlung auf der Grundlage der dem Gebäudezustand angemessenen üblichen Ansätze, z.B. „begrenzte“ Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten und Roherträge,
- Variante 2: Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der „auf Dauer“ angelegten Erhaltungspflicht (Restnutzungsdauer: unendlich) i.V.m. den daraus resultierenden erhöhten Bewirtschaftungskosten, etc.

Nach Kleiber ist der Variante 2 (unendliche Restnutzungsdauer) grundsätzlich der Vorzug zu geben. Es ist jedoch zu beachten, dass bei dieser Variante alle aus der Denkmalschutzeigenschaft resultierenden Vor- und Nachteile (wie oben beschrieben) kapitalisiert und zum zuvor ermittelten „vorläufigen“ Ertragswert zugerechnet werden müssen.

Da die konkreten Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes beim zu bewertenden Objekt derzeit nicht bekannt sind und im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Sachverständigen auch nicht recherchiert werden können, wie

- Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes wird nicht wesentlich eingeschränkt, bauliche Einschränkungen bei durchzuführenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind gering,
 - Höhe der staatlichen Förderung,
 - wirtschaftliche Verhältnisse des derzeitigen bzw. zukünftigen Eigentümers sowie
 - steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten
- wird der Denkmalschutz als wertneutral eingeschätzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um die Bewertung eines gemischt genutzten Objektes; die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren; es wird hier die Variante 1 (begrenzte Restnutzungsdauer) mit marktüblichen Ansätzen hinsichtlich Restnutzungsdauer, Instandhaltungskosten, etc. herangezogen.

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. Nutzungsmöglichkeiten / Mieten / Gebäudeerträge

Aktuelle Mief- und Nutzungssituation:

Nach dem vorliegenden Mietvertrag vom 01.07.2023 ist das gesamte Objekt (Wohn- und Geschäftshaus, Hinterhaus und Garagengebäude) zu einer Grundmiete von 1.500 € pro Monat vermietet. Eine weitere Aufschlüsselung der Miete nach den Nutzungseinheiten enthält der Mietvertrag nicht.

Besonderheit des Mietvertrages: dem Mieter ist die Mietzahlung bis zum 01.10.2025 freigestellt, da der Mieter Renovierungs- und Sanierungsarbeiten am Objekt durchführen sollte. Nach augenscheinlicher Begutachtung wurden durch den Mieter bisher keine Renovierungs- und Sanierungsarbeiten vorgenommen.

Aufgrund der vor Ort erlangten Kenntnisse erscheint es sehr fraglich, dass der Mieter die vertraglich vereinbarten Renovierungs- und Sanierungsarbeiten noch durchführen wird. Auch ist nicht sicher, dass die vereinbarte Miete nach dem 01.10.2025 tatsächlich gezahlt wird.

Da nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 27 bei der Ertragswertermittlung vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen ist, wird für die Ertragswertberechnung fiktiv ein vermieteter Zustand des gesamten Gebäudes zu ortsüblichen Mieten unterstellt.

Marktübliche Nettokaltmieten - Ladenmieten:

Ein qualifizierter Mietspiegel für Herzberg am Harz oder angrenzende, vergleichbare Städte wurde bisher noch nicht erstellt.

Im IVD Gewerbe Preisspiegel 2024 / 2025 sind für Herzberg keine Ladenmieten enthalten; für die benachbarte Städte Osterode a.H. und Bad Lauterberg i.H. sind folgende Ladenmieten aufgeführt:

	Geschäftskern (1A-Lage) klein	Geschäftskern (1A-Lage) groß
Bad Lauterberg i.H.	8,50 €/m ²	8,00 €/m ²
Osterode a.H.	7,00 €/m ²	5,00 €/m ²

Im **Grundstücksmarktbericht 2025** werden folgende Geschäftsraummiets für die benachbarte Städte Osterode a.H. und Bad Lauterberg i.H. genannt:

Unter Berücksichtigung der mäßigen Nachfrage nach Geschäftsräumen in Herzberg am Harz (teilweiser Geschäftsleerstand direkt in der Fußgängerzone) werden die erzielbaren Ladenmieten am unteren Rand der vorgenannten Spannen eingeschätzt.

Marktlübliche Nettokalkmieten: Wohnungsmieten:

Ein qualifizierter Mietspiegel für Herzberg am Harz oder angrenzende, vergleichbare Städte wurde bisher noch nicht erstellt.

Im **IVD-Wohn-Preisspiegel 2024** sind für Herzberg am Harz keine Mieten enthalten. Für die benachbarten Städte Osterode a.H. und Bad Lauterberg a.H. werden folgende Mieten (Bestandsmieten in MFH) genannt:

	Osterode a.H.	Bad Lauterberg a.H.
- einfacher Wohnwert:	5,00 €/m ²	5,00 €/m ²
- mittlerer Wohnwert:	6,70 €/m ²	6,00 €/m ²
- guter Wohnwert:	7,20 €/m ²	7,50 €/m ²
- sehr guter Wohnwert:	8,50 €/m ²	10,00 €/m ²

Die Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 2025 nennen für Wohnungen im Altkreis Osterode a.H. folgende Mieten:

Nach Rücksprache mit örtlichen Immobilienmaklern und Hausverwaltern liegen die marktüblich erzielbaren Mieten für Wohnungen mit einem mittleren Ausstattungsstandard in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in einer Spanne von ca. 4,75 - 6,50 €/m².

Die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten werden unter Berücksichtigung

- der Größe der Nutzungs-/Wohnungseinheiten
- des Ausstattungsgrades und der Beschaffenheit
- der energetischen Merkmale sowie
- der Lagemerkmale des Objektes

nach eigenen Marktbeobachtungen, in Anlehnung an die o.a. Quellen und Recherchen bei örtlichen Immobilienmaklern, Hausverwaltern wie folgt eingeschätzt:

	Nutzung	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Miete [€/m ²]	monatliche Nettokaltmiete [€]
1.	Ladengeschäft EG West	~ 56	~ 5,00	280,00
2.	Café EG Ost	~ 177	~ 3,50	619,50
3.	Wohnung OG West	~ 58	~ 5,50	319,00
4.	Wohnung OG Ost	~ 102	~ 5,00	510,00
5.	Wohnung DG	~ 72	~ 5,25	378,00
	Nutzfläche	~ 465		
	Gebäuderohhertrag:			2.106,50

Marktübliche Nettokaltmieten - Wohnungsmieten:

Die Mieten für das Garagengebäude (3 Einstellplätze im EG) werden mit 35,00 € je Garage als marktüblich begutachtet.

4.4.2. Ermittlung des Ertragswertes des Wohn-/Geschäftshauses

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 Wohn- und Geschäftshäuser im Alt-kreis Osterode a.H. bisher noch kein Liegenschaftszinssatz abgeleitet. Es muss deshalb bei der Wahl des Liegenschaftszinses auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden.

In der Fachliteratur wird für Objekte mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes (siehe z.B. IVD, Januar 2025) ein Liegenschaftszins von 4,00 % bis 7,50 % empfohlen. Dabei ist zu be-achten, dass die Höhe des Liegenschaftszinses in direktem Zusammenhang mit dem wirt-schaftlichen Risiko der Investition steht.

Unter Berücksichtigung

- der konjunkturellen und strukturellen Lagemerkmale und
- der eingeschränkten Nachfragesituation nach Geschäften am örtlichen Immobilienmarkt

wird der Liegenschaftszins mit ca. 6,00 % begutachtet.

Für das Objekt beträgt der für die Kapitalisierung anzusetzende Barwertfaktor 11,47 bei einem Liegenschaftszins von 6,00 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Die jährlich das Objekt belastenden Bewirtschaftungskosten umfassen nach § 32 ImmoWertV die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis, die Instandhaltungskosten und die nicht um-lagefähigen 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 Erneue-rung 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 ange-setzt werden.

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

Jahresrohertrag:					25.278,00 €	Anteil vom Rohertrag in %		
Verwaltungskosten:	359,00 €/WE 3,00 %	Ansatz bei Wohnnutzung Ansatz bei gewerblicher Nutzung (Laden)						
	3 WE	x	359,00 €	=	1.077,00 €	4,26		
	10.794,00 €	x	3,00 %	=	323,82 €	1,28		
Instandhaltungskosten:	14,00 €/m ² 14,00 €/m ²	Ansatz bei Wohnnutzung Ansatz bei gewerblicher Nutzung (Laden)						
	232,00 m ²	x	14,00 €	/	m ²	=	3.248,00 €	12,85
	233,00 m ²	x	14,00 €	/	m ²	=	3.262,00 €	12,90
Mietausfallwagnis:	4,00 %	Ansatz bei gemischter Nutzung						
	25.278,00 €	x	4,00 %	=	1.011,12 €	4,00		
Summe Bewirtschaftungskosten					=	8.921,94 €	35,29	

Berechnung des Ertragswertes:

Jahresrohertrag	2.106,50 €	x	12	=	25.278,00 €	
- Bewirtschaftungskosten					=	- 8.921,94 €
nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag					=	16.356,06 €
Anrechenbarer Bodenwert	71.600,00 €					
Liegenschaftszins	6,00 %					
- Bodenwertverzinsungsbetrag					=	4.296,00 €
jährlicher Reinertrag des Gebäudes					=	12.060,06 €
Barwertfaktor	11,47					
vorläufiger Ertragswert des Gebäudes					=	138.328,89 €
vorläufiger Ertragswert gerundet:					=	138.300,00 €

4.4.3. Ermittlung des Ertragswertes des Garagengebäudes

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Garagengebäudes wird mit ca. 20 Jahren eingeschätzt.

Bei dem Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der strukturellen Merkmale und der aktuellen Angebots-/Nachfragesituation am örtlichen Grundstücksmarkt ein Liegenschaftszins von 6,00 % begutachtet.

Für das Objekt beträgt der für die Kapitalisierung anzusetzende Barwertfaktor 11,47 bei einem Liegenschaftszins von 6,00 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Angaben über die jährlich anfallenden Bewirtschaftungskosten wurden dem Sachverständigen nicht gemacht. Sie werden deshalb in Anlehnung an die Ertragswert-Richtlinie, nach allgemeinen Erfahrungswerten aus der Fachliteratur bzw. Seminarunterlagen des Sachverständigen mit pauschal 25 % angesetzt.

Berechnung des Ertragswertes

Jahresrohertrag	105,00 €	x	12	=	1.260,00 €
- Bewirtschaftungskosten			25 %	=	- 315,00 €
nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag				=	945,00 €
Anrechenbarer Bodenwert	3.600,00 €				
Liegenschaftszins			6,00 %		
- Bodenwertverzinsungsbetrag				=	216,00 €
jährlicher Reinertrag des Gebäudes				=	729,00 €
Barwertfaktor			11,47		
vorläufiger Ertragswert des Gebäudes				=	8.361,63 €
vorläufiger Ertragswert gerundet				=	8.400,00 €

4.4.4. Zusammenstellung des vorläufigen Ertragswertes

1.	Bodenwert	=	75.200,00 €
2.	Wohn- und Geschäftshaus	=	138.300,00 €
3.	Garagengebäude	=	8.400,00 €
4.	Hinterhaus	=	4.000,00 €
	vorläufiger Gebäudeertragswert:		225.900,00 €
	vorläufiger Gebäudeertragswert gerundet:		225.900,00 €

4.4.5. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt beim Ertragswertverfahren durch die Verwendung markt- und nutzungsüblicher Liegenschaftszinssätze, Mieten und der Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes.

Nach Beurteilung des Sachverständigen ist daher keine gesonderte, d.h. weitere Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes erforderlich.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden eingeschätzt:

Wohn- und Geschäftshaus:

- der allgemein vorhandene Instandhaltungsrückstau am Gesamtgebäude:
in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage;

ca. 50 €/m² Wohn- und Nutzfläche

- der Fertigstellungsrückstau in der Wohnung OG West - Rohbauzustand des Bades:

ca. 250 €/m² Wohnfläche

Entsorgungskosten der Ablagerungen:

- in den Gebäuden und teilweise auf dem Grundstück sind erhebliche Ablagerungen von altem Inventar, Baustoffen, Müll, etc. vorhanden, die entsorgt werden müssen;

die Entrümpelungs- und Entsorgungskosten der Ablagerungen werden pauschal auf ca. 6.000 € geschätzt,

Baulasteintragung Nr. 2:

- die Baulasteintragung Nr. 2 (betreffend das Flurstück 160/5) schränkt die bauliche Nutzbarkeit des südlichen Bereiches des Flurstückes 160/5 teilweise ein; die Beeinträchtigung der baulichen Nutzbarkeit wird mit ca. 15 % des Bodenwertes dieses Grundstücksbereiches eingeschätzt, d.h. ca. 14.500 € - 15 % = 2.200 €.

vorläufiger Ertragswert		225.900,00 €
- Berücksichtigung des allgemeinen Instandsetzungsrückstaus am Wohn-/Geschäftshaus und der noch aufzubringenden Fertigstellungskosten in der Wohnung OG West		
465 m ² Wohn-Nutzfläche	x 50,00 € / m ²	= - 23.250,00 €
58 m ² Wohnfläche	x 250,00 € / m ²	= - 14.500,00 €
- Entrümpelungs- und Entsorgungskosten der Ablagerungen		- 6.000,00 €
- Wertminderung durch die Baulasteintragung Nr. 2		- 2.200,00 €
Ertragswert:		179.950,00 €
Ertragswert gerundet:		= 180.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

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

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

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde unter Annahme einer Nutzung als Mehrfamilien-Wohnhaus und unter Einbeziehung des gegebenen Planungsrechts ermittelt.

Beim Bewertungsobjekt ist dem Ertragswertverfahren den Vorzug zu geben, denn der Ertragswert wird maßgeblich von der freien Disponierbarkeit des Objektes am Grundstücksmarkt und von den marktüblich erzielbaren Reinerträgen bestimmt.

Bei einem Verkauf ist nicht der Substanzwert ausschlaggebend, sondern in erster Linie spielen bei solchen Objekten Renditeüberlegungen und wirtschaftliche Nutzungen eine entscheidende Rolle. Ein unternehmerisch tätiger Eigentümer muss daran interessiert sein, eine möglichst hohe Rendite aus seinem eingesetzten Kapital zu erzielen.

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: 180.000,00 €

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

Vom Gesamtverkehrswert in Höhe von 180.000,00 € entfallen anteilig auf die Flurstücke:

Flurstück 160/5	176.800,00 €
Flurstück 158/4	3.200,00 €
	180.000,00 €

Anmerkung: die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 24.06.2025 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 07.08.2025


Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

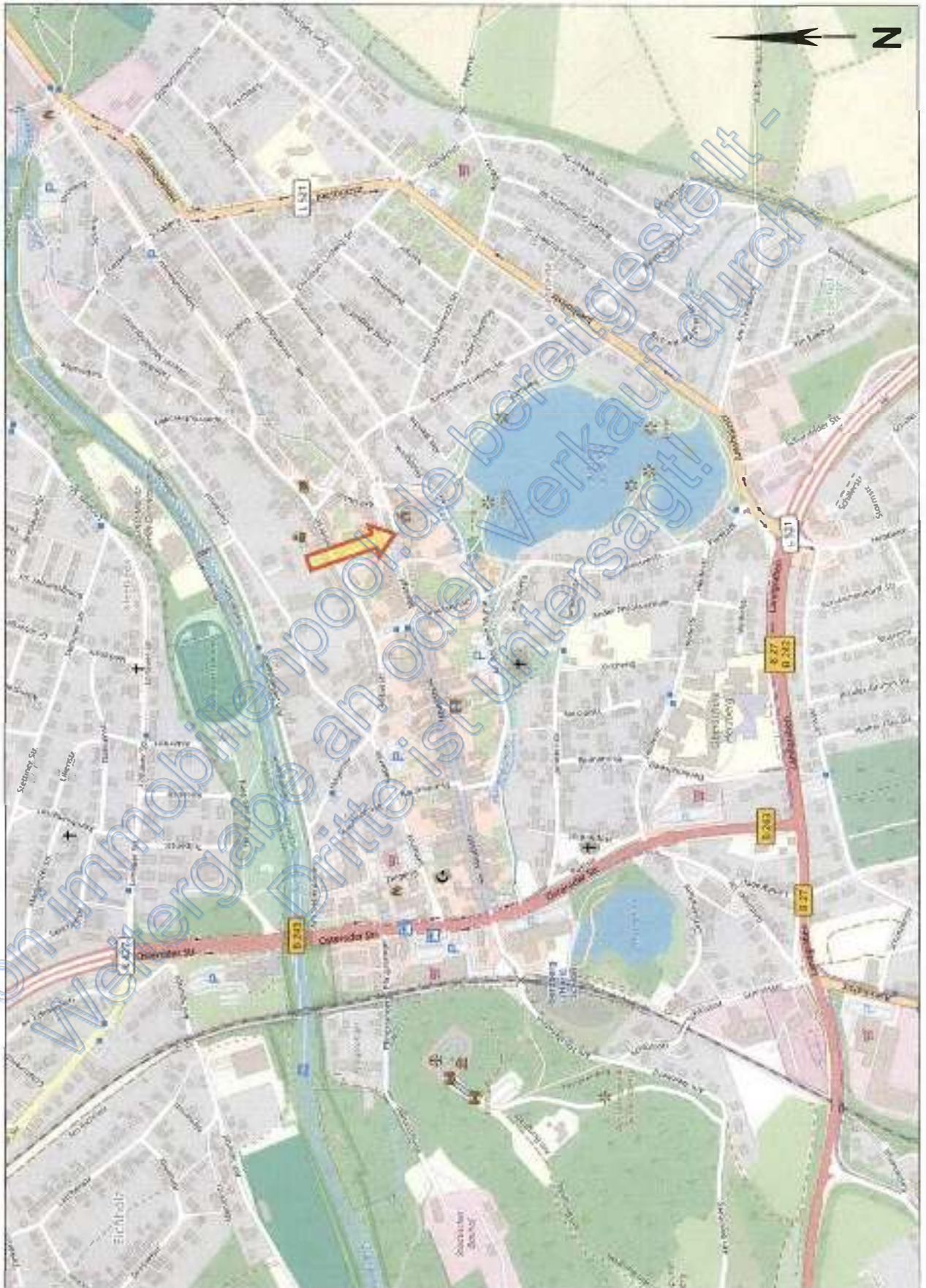
Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen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



Übersichtsplan


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

Stadt-/Ortsplan (Ausschnitt)



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

Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde Herzberg am Harz, Stadt
Gemarkung Herzberg am Harz
Flur: 5 Flurstück: 158/4

Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am 03.06.2025
Aktualität der Daten 24.05.2025

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

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Osterode am Harz -
Berliner Straße 6
37520 Osterode am Harz

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Osterode -
Berliner Str. 6
37520 Osterode am Harz
Zeichen: 060-A-152/2025

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben

Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung



Lageplan

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

Fotos



Foto 1 - Wohn-/Geschäftshaus - Nordansicht



Foto 2 - Wohn-/Geschäftshaus - Westansicht

Fotos



Foto 3 - Wohn-/Geschäftshaus - rückseitiger Anbau EG - Südostansicht



Foto 4 - Wohn-/Geschäftshaus OG / DG - Südansicht

Fotos



Foto 5 - Wohn-/Geschäftshaus - Keller



Foto 6 - Wohn-/Geschäftshaus - Keller

Fotos



Foto 7 - Wohn-/Geschäftshaus - ehem. Ladengeschäft EG West



Foto 8 - Wohn-/Geschäftshaus - Teeküche / Lagerraum EG

Fotos

Foto 9 - Wohn-/Geschäftshaus - ehem. Schlachthaus EG



Foto 10 - Wohn-/Geschäftshaus - Zwischenflur EG

Fotos



Foto 11 - Wohn-/Geschäftshaus - ehem. Café EG Ost

Foto 12 - Wohn-/Geschäftshaus - ehem. Café EG Ost / Tresenbereich

Fotos



Foto 13 - Wohn-/Geschäftshaus - Toilette Männer

Foto 14 - Wohn-/Geschäftshaus - Küche EG

Fotos



Foto 15 - Wohn-/Geschäftshaus - Wohnungszugang EG



Foto 16 - Wohn-/Geschäftshaus - Treppe zum OG



Foto 17 - Wohn-/Geschäftshaus - Toilette EG

Fotos



Foto 18 - Wohn-/Geschäftshaus - Anbau - Treppe zum OG



Foto 19 - Wohn-/Geschäftshaus - Anbau - Nebenraum OG

Fotos



Foto 20 - Wohn-/Geschäftshaus - Wohnung OG links - Wohnzimmer



Foto 21 - Wohn-/Geschäftshaus - Wohnung OG links - Bad (Rohbauzustand)

Fotos

Foto 22 - Wohn-/Geschäftshaus - Wohnung OG rechts - Wohnzimmer



Foto 23 - Wohn-/Geschäftshaus - Wohnung OG rechts - Bad

Fotos

Foto 24 - Wohn-/Geschäftshaus - Wohnung OG rechts - Veranda



Foto 25 - Wohn-/Geschäftshaus - Wohnung OG rechts - überdachte Dachterrasse

Fotos



Foto 26 - Wohn-/Geschäftshaus - Treppe zum DG



Foto 27 - Wohn-/Geschäftshaus - nicht ausgebauter Dachboden (östlicher Teil)

Fotos



Foto 28 - Wohn-/Geschäftshaus - Wohnung DG - Wohnzimmer

Foto 29 - Wohn-/Geschäftshaus - Wohnung DG - Schlafzimmer

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

Fotos



Foto 30 - Wohn-/Geschäftshaus - Wohnung DG - Küche



Foto 31 - Wohn-/Geschäftshaus - Wohnung DG - Loggia

Fotos



Foto 32 - Hinterhaus - Nordostansicht (Hofansicht)



Foto 33 - Hinterhaus - Heizraum EG

Fotos



Foto 34 - Garagengebäude - Südansicht



Foto 35 - Zufahrt zum Garagengebäude und Pkw-Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich

Fotos



Foto 36 - Garagengebäude - Kellertreppe



Foto 37 - Garagengebäude - Kellerraum

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

Fotos

Foto 38 - Garagengebäude - Durchgang EG

Foto 39 - Garagengebäude - ehem. Stall EG

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

Fotos



Foto 40 - Garagengebäude - Garage EG



Foto 41 - Garagengebäude - Garage EG

Übertragungsnachweis

84

54

Dokumenteninformation

Dokumentenname	15729_18082025_073649_TRResiscan.pdf
Seitenzahl	53
Nummer im Scanstapel	8
Stapelkennung	Stapel 5278
Scanstelle	AGHGWS0003
Gescannt von	J068750
Gescannt am	18.08.2025 07:34:55

Qualitätssicherung

Einleitung	Durchgeführt zur Sicherstellung der bildlichen und inhaltlichen Übereinstimmung von Papierdokument und elektronischem Dokument		
Geprüft von	J004875		
Geprüft am	18.08.2025 10:55:56		
Ergebnis der QS	Erfolgreich durchgeführt mit Stichprobenumfang	2	%
Bemerkung			

Weitere Verarbeitungsdaten

Behörde	AGHG
Fachbereich	Zwangsversteigerung

Verfahrensdokumentation

Prozess	Der Scanvorgang erfolgte gemäß den Anforderungen der TR RESISCAN Version 1.4.1
Scanner	PaperStream IP fi-7480

Gescannte Seiten

Nr.	Scanzeit	Breite	Höhe	Auflösung	Farbtiefe
1	18.08.2025 07:34:55	1.656	2.344	200	24
2	18.08.2025 07:34:56	1.648	2.336	200	1
3	18.08.2025 07:34:57	1.656	2.344	200	1
4	18.08.2025 07:34:58	1.656	2.344	200	1
5	18.08.2025 07:34:58	1.656	2.344	200	24
6	18.08.2025 07:34:59	1.656	2.344	200	1
7	18.08.2025 07:35:00	1.648	2.336	200	1
8	18.08.2025 07:35:01	1.648	2.344	200	1
9	18.08.2025 07:35:02	1.648	2.344	200	1
10	18.08.2025 07:35:03	1.656	2.344	200	1
11	18.08.2025 07:35:04	1.656	2.344	200	1
12	18.08.2025 07:35:04	1.656	2.344	200	1

13	18.08.2025	07:35:05	1.656	2.344	200	1
14	18.08.2025	07:35:06	1.656	2.344	200	1
15	18.08.2025	07:35:07	1.656	2.344	200	1
16	18.08.2025	07:35:08	1.656	2.344	200	1
17	18.08.2025	07:35:09	1.656	2.344	200	1
18	18.08.2025	07:35:10	1.656	2.344	200	1
19	18.08.2025	07:35:10	1.656	2.344	200	1
20	18.08.2025	07:35:11	1.656	2.344	200	1
21	18.08.2025	07:35:12	1.656	2.344	200	1
22	18.08.2025	07:35:13	1.656	2.344	200	1
23	18.08.2025	07:35:14	1.656	2.336	200	24
24	18.08.2025	07:35:15	1.656	2.344	200	24
25	18.08.2025	07:35:16	1.656	2.336	200	1
26	18.08.2025	07:35:16	1.656	2.344	200	1
27	18.08.2025	07:35:17	1.656	2.336	200	1
28	18.08.2025	07:35:18	1.656	2.344	200	1
29	18.08.2025	07:35:19	1.656	2.344	200	24
30	18.08.2025	07:35:20	1.656	2.344	200	24
31	18.08.2025	07:35:21	1.656	2.344	200	24
32	18.08.2025	07:35:22	1.656	2.344	200	24
33	18.08.2025	07:35:22	1.656	2.344	200	24
34	18.08.2025	07:35:23	1.656	2.344	200	24
35	18.08.2025	07:35:24	1.656	2.344	200	24
36	18.08.2025	07:35:25	1.656	2.344	200	24
37	18.08.2025	07:35:26	1.656	2.344	200	24
38	18.08.2025	07:35:27	1.656	2.344	200	24
39	18.08.2025	07:35:28	1.656	2.344	200	24
40	18.08.2025	07:35:28	1.656	2.336	200	24
41	18.08.2025	07:35:29	1.656	2.336	200	24
42	18.08.2025	07:35:30	1.656	2.344	200	24
43	18.08.2025	07:35:31	1.656	2.344	200	24
44	18.08.2025	07:35:32	1.656	2.344	200	24
45	18.08.2025	07:35:33	1.656	2.344	200	24
46	18.08.2025	07:35:34	1.656	2.336	200	24
47	18.08.2025	07:35:34	1.656	2.336	200	24
48	18.08.2025	07:35:35	1.656	2.336	200	24
49	18.08.2025	07:35:36	1.656	2.336	200	24
50	18.08.2025	07:35:37	1.656	2.336	200	24
51	18.08.2025	07:35:38	1.656	2.344	200	24
52	18.08.2025	07:35:39	1.656	2.344	200	24
53	18.08.2025	07:35:40	1.656	2.344	200	24

Von: info@kassenpost.de | Oder: kontakt@kassenpost.de | www.kassenpost.de
 Dritte ist Inter sagt!