

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit
einem Einfamilien-Wohnhaus
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: An der Alten Mühle 5
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:	5738
Flur:	7
Flurstück(e):	226, 753/321
Stichtag:	12.03.2026

Verkehrswerte:

Flurstück 226: 114.000,00 €
Flurstück 753/321: 600,00 €

Das Wertgutachten umfasst 21 Seiten und 19 Seiten Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
	Gliederung	Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Einfamilien-Wohnhaus	8
3.2.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	12
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	13
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Flächenberechnungen	14
4.3.	Bodenwertermittlung	15
4.4.	Sachwertermittlung	16
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses	16
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
5.0.	Verkehrswertermittlung	20
6.0.	Bewertung des Grundstücks lfd. Nr. 5 (Flur 7, Flurstück 753/321)	21

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 37412 **Ort:** Herzberg am Harz **Straße:** An der Alten Mühle 5
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus **Auftraggeber:** Amtsgericht Herzberg am Harz **AZ:** 5 K 5/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Herzberg am Harz Flur: 7 Flurstück(e): 226, 753/321
Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Mieter / Pächter: ja - das Wohngrundstück ist vermietet

Bodenwert: 5.000,00 € / 600,00 € **Fläche:** 110 m² / 83 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 226 - Bauland	45,00	110	beitragsfrei	Bauland
2. Flurstück 753/321 - Hanglage	7,00	83		
3.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutz- fläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²] nachhaltig erzielbar	tatsächlich	Reparatur-Rückstau [€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG - DG	~ 104				~ 12.000	~ 85
2. Wohnhaus KG	~ 38					
3. Carport						

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: ca. 1930 **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre **Restnutzungsdauer:** 28 Jahre
Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Verschleißerscheinungen): ~ 12.000 €
Sachwert (marktangep.): 114.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:** -
Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:** -

Verkehrswert: 114.000,00 € (Flstk. 226) **Wertermittlungstichtag:** 12.03.2026

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Herzberg am Harz
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 37412 Herzberg am Harz
Straße: An der Alten Mühle 5
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz
Gemarkung: Herzberg am Harz
Grundbuchblatt: 5738

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 4	7	226	GF	110 m ²
BV lfd. Nr. 5	7	753/321	GF	83 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Flurstück 226: Einfamilien-Wohnhaus, Carport; der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Hoffläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 12.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung: 12.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz
[Geschäfts-Nr. 5 K 5/25] vom 07.11.2025,
Grundbuchauszug vom 07.11.2025,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 25.11.2025,
Bauvorlagen des Wohnhauses (Grundrisse),
eigene Ortsbesichtigung am 12.03.2026

1.7. Besonderheiten

Die Beschreibung und Bewertung des Grundstücks lfd. Nr. 5 (Flur 7, Flurstück 753/321) erfolgt unter dem Punkt 6.0. des Gutachtens.

1.8. 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

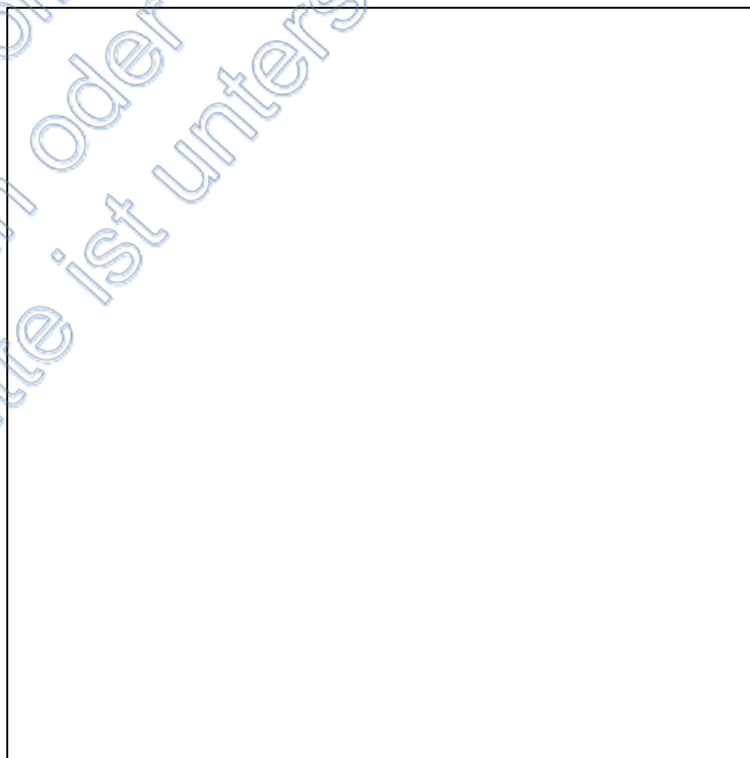
Ort / Einwohnerzahl: Herzberg am Harz hat ca. 12.800 Einwohner (inkl. der Ortsteile) und liegt am Südrand des Harzes im Schnittpunkt der Bundesstraßen B 27 und B 243 (Harzrand-Schnellstraße). Durch die zentrale Lage innerhalb des Landkreises Osterode ist die Stadt Herzberg zu einem Zentrum im Südharzgebiet geworden; eine besondere Sehenswürdigkeit ist das Welfenschloss Herzberg.

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 - Bundesautobahn A 7. Die Kreisstadt Göttingen ist ca. 35 km entfernt.

Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt im Innenstadtbereich von Herzberg am Harz, das Rathaus ist fußläufig ca. 400 m entfernt. Das Grundstück grenzt südseitig an die öffentliche Straße „An der Alten Mühle“. In den anderen Richtungen schließen sich bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Wohnlage: Das Grundstück hat bezogen auf Herzberg eine mittlere innerstädtische Wohnlage.

Art der Bebauung in der Umgebung: Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. In südöstlicher Richtung ist die Nicolaikirche. Offene, meist zweigeschossige Bauweise.

Immissionen: Nicht über das normale Maß hinausgehend.

topographische Lage:	Das Gelände ist relativ eben.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa rechteckförmig geschnitten. Straßenfrontlänge (südseitig): ca. 11 m mittlere Grundstückstiefe (Süd-Nord-Richtung): ca. 10 m Das Grundstück ist aufgrund seiner geringen Größe nur über Grenzbebauung als Baugrundstück geeignet. Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Straße ist mit Asphalt befestigt; Gehweg ist einseitig vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt höhengleich mit der Zufahrtsstraße.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Abwasserkanal. Erdgas und Telefonanschluss sind 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 mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einem Carport bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Hoffläche.
Stellplätze:	Stellplätze sind auf dem Bewertungsgrundstück eingeschränkt vorhanden.

2.2. Konjunktuelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 6,2 % (Stand März 2026) auf einem mittleren Niveau, auf Höhe des Landesdurchschnittes von Niedersachsen mit 6,2 % und etwas unter dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %. Die Arbeitslosenquote im ehem. Landkreis Osterode a.H. liegt 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, etc.).
---------------	---

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 ehem. 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.

Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern, dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss und eigenen Marktbeobachtungen zeigen die Immobilienpreise seit ca. Mitte 2022 aufgrund der mangelnden Nachfrage (Bevölkerungsrückgang, schwache Wirtschaftskraft) sowie hoher Bau- und Energiekosten und hoher Baufinanzierungszinsen eine sinkende bzw. stagnierende Tendenz.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch: In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (5 K 5/25 Amtsgericht Herzberg am Harz). Eingetragen am 11.08.2025.

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

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

Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.01.2026 ist keine Baulasten eingetragen.

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

Altlasten: Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung 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, 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 im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB). Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ entspricht, wie z.B. MI Mischgebiet, offene, zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 sowie weitere. Im Flächennutzungsplan von Herzberg ist das Gebiet des Bewertungsobjektes als Kerngebiet (MK) dargestellt.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Einfamilien-Wohnhaus

Art des Gebäudes:	freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, westseitig sind die Eingangstreppe und ein Eingangsvorbau angebaut,
Nutzung:	Einfamilien-Wohnhaus, zum Stichtag vermietet,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde nach sachverständiger Einschätzung um bzw. vor 1900 errichtet,
Bauweise:	traditionelle Mauerwerks-/Holzfachwerkbauweise,
Gründung:	Streifenfundamente aus Natursteinmauerwerk bzw. Beton,
Außenwände:	
Keller:	überwiegend massiv aus Mauerwerk, teilweise Holzfachwerk mit Ausfachung,
Geschosse:	überwiegend massiv aus Mauerwerk, teilweise Holzfachwerk mit Ausfachung,
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung,
Geschosse:	überwiegend massiv aus Mauerwerk, teilweise Holzfachwerk mit Ausfachung,
Decken:	
Keller:	Holzbalkendecke,
Geschosse:	Holzbalkendecken,

Dach:

Konstruktion:	Sparrendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach,
Dacheindeckung:	Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Zink-Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,

Fassade:

Westseite: EG - mineralischer Strukturputz, OG - Holzstülp-schalung (Lärche) und Wärmedämmung,
Süd- und Ostseite: EG - Wärmedämmverbundsystem und Strukturputz, OG, DG - Holzstülp-schalung und Wärme-dämmung,
Nordseite: EG - Holzstülp-schalung und Wärmedämmung, OG, DG: Wärmedämmung und Ziegelbehang,

Innenwandflächen:

Flure:	EG: Plattenverkleidung und Tapete bzw. Holzverkleidung und Anstrich, OG, DG: Plattenverkleidung, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Plattenverkleidung und Tapete, OG: Plattenverkleidung und Tapete, DG: Holzverkleidung,
Küche:	EG: Plattenverkleidung und Tapete, Fliesenspiegel,
Bäder:	OG: zwei Seiten raumhoch Fliesen, ansonsten Platten-verkleidung und Tapete, DG: Fliesen,
Toilette:	EG: raumhoch Fliesen,
Keller:	Holzverkleidung bzw. Gk-Platten / Putz und Anstrich, Toilette überwiegend Fliesen, teilweise Putz und Anstrich,

Deckenflächen:

Flure:	EG, OG: Holzverkleidung und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Plattenverkleidung, Raufasertapete und Anstrich, OG: Holzbalkendecke, dazwischen Raufasertapete und An-strich, DG: Dachschrägen mit Holzverkleidung,
Küche:	EG: Holzverkleidung und Anstrich,
Bäder:	OG: Paneelverkleidung, DG: Dachschräge Paneelverkleidung,
Toilette:	EG: Paneelverkleidung,
Keller:	Holzverkleidung bzw. Gk-Platten und Anstrich,

Fußböden:

Flure:	EG: Fußbodenfliesen, OG, DG: Laminat,
Wohn-/ Schlafräume:	EG, OG, DG: Laminat,
Küche:	EG: Laminat,
Bäder:	OG, DG: Fußbodenfliesen,
Toilette:	EG: Fußbodenfliesen,
Keller:	Laminat; Toilette, Heizraum: Fußbodenfliesen,

Fenster:

Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden, 3 Dachflächenfenster aus Holz im DG, ohne Rollläden,
Keller:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Rollläden,

Türen:

Hauseingangstür:	EG: einfache Holztür mit Lichtausschnitt, Keller (Heizraum / Werkstatt): zwei Stahlblechtüren,
Geschosse:	EG: einfache glatte Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, eine Naturholztür mit Lichtausschnitt, OG: einfache glatte Holztüren, eine alte Holzfüllungstür, DG: eine Naturholztür, eine Kunststofffalttür,
Keller:	einfache Holztüren Anstrich, eine Tür als Schiebetür,

Treppen:

Differenzstufen: 2 Differenzstufen zum Heizraum,
Geschosstreppe: EG - OG: gestemmte Holztreppe, einläufig gerade, seitliches Holzgeländer,
OG - DG: einfache steile Holzstiege, seitlicher Holzhandlauf,
Keller: massive Treppe mit Fliesenbelag, einläufig gerade, ohne Handlauf oder Geländer,

Heizung:

Heizungsart: Warmwasser-Zentralheizung, wandhängende Heiztherme / Erdgas (Brennwerttechnik), EG: zusätzlicher Kachelofen (derzeit nicht funktionstüchtig),
Heizflächen: Plattenheizkörper, Handtuchheizkörper im Bad,

Schornsteine: ein gemauerter Schornstein,

Elektroinstallation: mittlere Installation,

Sanitärinstallation: Wasseranschluss ist in allen Geschossen vorhanden,

Einrichtungen: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken,
Ausstattung / Qualität: einfache - mittlere Ausstattung,
Warmwasserbereitung: dezentral über Elektrodurchlauferhitzer,

besondere Bauteile:

Eingangsvorbau: westseitiger Eingangsvorbau:
Wände massiv aus Mauerwerk bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung, Fußboden mit Fliesenbelag, massive Freitreppe mit Fliesenbelag, einfach verglaste Fenster, Pultdach mit transparenten Kunststoffplatten,

Raumbeschreibung:

KG: h ~ 1,95 - 2,05 m - 3 Kellerräume, Toilette (Waschbecken, WC-Becken, WM-Anschluss),
- Kellerraum / Werkstatt / Heizraum (Waschbecken),
EG: h ~ 2,15 - 2,25 m - Flur mit Treppe zum OG, Wohnzimmer, Küche, kleine Speisekammer, Toilette (Waschbecken, Stand-WC),
OG: h ~ 2,15 - 2,20 m - Flur, 2 Kinderzimmer, Bad (Badewanne mit Dusche, abtrennung, Waschbecken, WC-Becken),
DG: h ~ 2,75 - 2,80 m - Flur / Abstellraum, Kinderzimmer, Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken),

Baulicher Zustand/Wertminderung:

Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten: Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres eine einfache Grundrissgestaltung. Es wurde als Wohnhaus konzipiert und dementsprechend genutzt.

Das Gebäude ist tlw. wirtschaftlich überaltert und entspricht hinsichtlich folgender Punkte nicht heutigen, zeitgemäßen Ansprüchen bzw. Maßstäben:

- mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmer im OG,
- Kellerräume mit geringen Raumhöhen,
- Kellertreppe mit geringer Durchgangshöhe,
- Höhenversätze in den Fußböden in allen Geschossen,
- Geschosstreppen tlw. mit unterschiedlichen Steigungshöhen, Treppe zum Dachgeschoss sehr steil,

Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Bauausführung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	Nach 1990 wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - ca. 1990: Innenausbau (Wände, Decken, Fußböden), - ca. 1992: zwei Fenster, - ca. 1997: Heizung - Heiztherme, Heizkörper, - ca. 1997: Ausbau DG inkl. Dachdämmung (14 cm), - ca. 1997: Bad im DG eingebaut, - ca. 1997: Elektrounterverteilung und teilweise Leitungen, - ca. 1998: Bad im OG modernisiert, - ca. 1998: Kellerausbau, - ca. 2000: Sektionaltor zur Straße, - ca. 2008: Wärmedämmverbundsystem nordseitig, - ca. 2010: Wärmedämmverbundsystem westseitig OG; Wärmedämmverbundsystem (EG 12 cm, OG), ost- und südseitig, - ca. 2010 / 2011: Fenster / Rollläden / Fensterbänke, - ca. 2019: Heizkessel, - ca. 2019: Hoftür, Es ergeben sich ca. 6,5 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV.
Barrierefreiheit:	Es besteht keine Barrierefreiheit.
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde erstellt; der Endenergiebedarf wurde mit 152,8 kWh / m ² · a ermittelt.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften teilweise nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Gebäudeenergiegesetz), z.B. im Bereich der Kellerdecke ist nur eine geringe Wärmedämmqualität.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: - Keller: Wände teilweise mit Feuchte-/ Putzschäden, Gk-Verkleidung der Leitungen entfernt und nicht wieder hergestellt, - Dachentwässerung: straßenseitiges Fallrohr schadhaft, - Fußböden EG: teilweise ohne Sockelleisten, - Fußböden OG, DG: Laminat teilweise mit offenen Fugen, - Flur EG: Tapeten tlw. lose, Fußbodenfliesen tlw. schadhaft, - Küche EG: Wände und Decke mit Verschleißerscheinungen, Laminat mit Abnutzungen, - Bad OG: Fußbodenfliesen teilweise lose / offene Fugen, - Bad DG: Fußbodenfliesen teilweise gerissen, - Fenster: Dachflächenfenster geringfügig mit Lackschäden, - Innentüren: teilweise mit Verschleißerscheinungen, - Elektroinstallation: im OG technisch überaltert, - Heizung: Plattenheizkörper teilweise mit Lackschäden und Beschädigungen, - Eingangsvorbau: Fliesenbelag der Treppe tlw. schadhaft, - nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen (Tapeten tlw. lose - malerseitige Instandsetzung erforderlich),
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein teilweiser Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz), - teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses,

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 Baujahres, der durchgeführten Modernisierungen (ca. 6,5 Punkte) sowie des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 28 Jahre geschätzt.
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert. 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 nicht in vollem Umfang erfüllt. Unter Berücksichtigung - der Lage in einer strukturschwachen Region (hohe Arbeitslosenquote, geringe Kaufkraft, prognostizierter Bevölkerungsschwund in den kommenden Jahren / Jahrzehnten) sowie - der teilweise mäßigen objektspezifischen Merkmale (z.B. Wohnhaus tlw. mit Schäden / Mängel und tlw. wirtschaftlich überaltert, kleines Grundstück) wird die Marktgängigkeit (Verkaufbarkeit) als insgesamt eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Sonstige Anlagen:	Carport: zwischen Wohnhaus und Nachbargebäude, Pultdach aus Holzsparrn, Tonziegeldeckung, vorgehängte Zink-Dachrinne, Fußboden aus Betonpflaster,
Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Erdgas, Telefon,
Freiflächen:	Hofbefestigung aus Betonpflaster,
Einfriedungen:	straßenseitig (südseitig): Kunststofftür mit Paneelfüllung, Sektionaltor, nordseitig: verputzte Mauer mit einfacher Tür,

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter:** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur 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 Eingangstreppe, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines Wohn- und Geschäftshauses, die nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig nach dem Ertragswertverfahren durchzuführen ist.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Einfamilien-Wohnhaus	10,15 m	x	6,10 m	=	61,92 m ²
+ Eingangsanbau	6,50 m	x	1,20 m	=	7,80 m ²
					69,72 m ²
gerundet					70,00 m ²

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

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

70,00 m ²	/	110,00 m ²	=	0,64
----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschoszahl:

Einfamilien-Wohnhaus	61,92 m ²	x	3	=	185,76 m ²
+ Eingangsanbau	7,80 m ²	x	1	=	7,80 m ²
					193,56 m ²
gerundet					194,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

194,00 m ²	/	110,00 m ²	=	1,76
-----------------------	---	-----------------------	---	------

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

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

1.	Wohnhaus KG, EG, OG, DG:	4 x 61,92 m ²	=	247,68 m ²
BGF gerundet:				248,00 m²

Einfamilien-Wohnhaus - Wohn- und Nutzflächen:

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

Nr.	NE / WE	
1.	Wohnfläche EG, OG, DG	~ 104 m ²
2.	Nutzfläche KG	~ 38 m ²
Wohn- und Nutzfläche gesamt:		~ 142 m²

Anmerkung: Eingangsvorbau 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 01.01.2026 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 6004217: - 45,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag - 12.03.2026
Entwicklungsstufe: - Bauland
Art der baulichen Nutzung: - bebaut mit einem Einfamilien-Wohnhaus
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: - frei
Anzahl der Vollgeschosse: - drei
Bauweise: - offen
Grundstücksfläche: - 110 m²
Grundstückstiefe: - i.M. ca. 10 m

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 45,00 €/m² für angemessen.

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

Flurstück 226 - Bauland:	110,00 m ²	x	45,00 € / m ²	=	4.950,00 €
Bodenwert gerundet:					5.000,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 248,00 m²

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

Alter: unbekannt, geschätzt über 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung

- des Baujahres und der Bauweise,
- der durchgeführten Modernisierungen und
- des Bauzustandes:

28 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV

~ 0,350

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Einfamilien-Wohnhaus			
	Keller, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss			
Gebäudestandard:	ca. 2,4	(siehe Anlage)		
Kostenkennwert:	770,00 €/m²			
Korrekturfaktoren:	Drempel:	nicht vorhanden ¹⁾		0,96
	ausgebauter Spitzboden:	-		1,00
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %		1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:				
770,00 €/m²	x 0,96	x 1,00	x 1,00	= 739,20 €/m²
gerundet:				739,00 €/m²

Anmerkung: ¹⁾ für den nicht vorhandenen Drempel wird ein Abschlag in Höhe von ca. 4 % begutachtet,

Ermittlung des Wertes der besonders zu bewertenden Bauteile

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

1.	- westseitiger Eingangsvorbau am Wohnhaus mit Treppe und Überdachung	
pauschaler Ansatz:		6.000,00 €

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,906 am Wertermittlungstichtag 12.03.2026
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
248,00 m ²	x	739,00 € / m ²	=	183.272,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: siehe oben			=	6.000,00 €
				189.272,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,906	=	360.752,43 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,350	=	126.263,35 €
vorläufiger Gebäudesachwert:				126.263,35 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:				126.300,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonst. Anlagen:	Carport zwischen Wohnhaus u. Nachbargebäude,	
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Erdgas, Telefon,	
- Freiflächen:	Hofbefestigung aus Betonpflaster,	
- Einfriedungen:	straßenseitig (südseitig): Kunststofftür mit Paneelfüllung, Sektionaltor; nordseitig: verputzte Mauer mit einfacher Tür,	
Summe sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2026		8.000,00 €

4.4.3. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	5.000,00 €
2.	Einfamilien-Wohnhaus	=	126.300,00 €
3.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	8.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			139.300,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			139.300,00 €

4.4.4. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

In Anlehnung an die vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim veröffentlichten Sachwertfaktoren 2026 für Ein-/Zweifamilien-Wohnhäuser und nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 139.300 € und
- der Standardstufe von ca. 2,4

der Sachwertfaktor mit ca. 0,95 eingeschätzt.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabschlag steigt (bis zu ca. 50 %), weil bei einem vorhandenen Gebäude der Kaufinteressent ein vorgegebenes Gebäude erwirbt und seine individuellen Vorstellungen nicht verwirklichen kann.

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

- der Gebäudeart sowie der Bauweise und des Ausstattungsgrades, dem Gebäudealter,
- der Höhe des Sachwerts,
- der Lage innerhalb der Gemeinde und im Einzugsgebiet größerer Städte/Gemeinden,
- der wirtschaftlichen Situation in der Region (Kaufkraft der Bevölkerung),
- der Angebots- bzw. Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und
- den Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

Bei einem Sachwertfaktor 1,00 entspricht der Sachwert dem Verkehrswert.

Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden eingeschätzt:

Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:
 in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:
 Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 23. Auflage:
- Ansatz: ca. 85 €/m² Wohn- und Nutzfläche,
- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:
 - der nach heutigen Maßstäben teilweise ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im Ansatz der NHK enthalten,
 - teilweise wirtschaftliche Überalterung des Wohnhauses: Abschlag ca. 5 %,

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				139.300,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,95	=	132.335,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus				
~ 142 m ² Wohn-Nutzfläche	x	85,00 € / m ²	=	- 12.070,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
vorl. Sachwert Wohnhaus: 126.300,00 €	x	5 %	=	- 6.315,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				113.950,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				114.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

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

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

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter eines eigen genutzten Wohnhauses. Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungskosten wert bestimmend sind.

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

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

114.000,00 €

Euro (i.W.)

- **ehundertvierzehntausend** -

6.0. Bewertung des Grundstücks lfd. Nr. 5 (Flur 7, Flurstück 753/321)

Das Flurstück 753/321 in der Flur 7 ist ein unbebautes hängiges Grundstück, südwestlich des Wohngrundstückes gegenüber der Straße.

Es grenzt nordseitig an den Mühlengraben und ist nur über eine Brücke zugänglich; das Gelände ist in südlicher Richtung ansteigend.

Aufgrund der Hanglage ist es nur sehr eingeschränkt wirtschaftlich nutzbar und daher als Garten bzw. Erholungsfläche nur mäßig nutzbar.

Nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss und nach eigenen Marktbeobachtungen wird es mit ca. 15 % des Bodenrichtwertes für Bauland begutachtet, d.h. 45,00 €/m² x ca. 15 % ~ 7,00 €/m².

Flurstück 753/321 - Hanggrundstück:	83,00 m ²	x	7,00 €/m ²	=	581,00 €
Bodenwert gerundet:					600,00 €

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

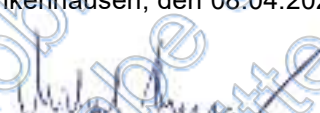
600,00 €

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

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 12.03.2026 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 08.04.2026


Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger

© Dipl.-Ing. Michael Hentrich



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

Anlage: Ausstattungsstandard

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gemäß ImmoWertV Anlage 4)

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfädelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

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

	BGF [m²]	BGF-Anteil [%]	Kostenkennwert der Standardstufe [€/m² BGF]				
			1	2	3	4	5
Gebäudeteil 1:  Typ 1.11	248,00	100,0	655	725	835	1.005	1.260
Gebäudeteil 2:	0,00	0,0					
Gebäudeteil 3:	0,00	0,0					
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]			655	725	835	1.005	1.260

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23
Dach		0,7	0,3			15
Fenster und Außentüren		0,2	0,8			11
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		0,7	0,3			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung		0,2	0,8			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 23 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	179
Dach	$0,7 \times 15 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,3 \times 15 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	114
Fenster und Außentüren	$0,2 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,8 \times 11 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	89
Innenwände und -türen	$0,5 \times 11 \% \times 655 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	76
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11 \% \times 655 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	76
Fußböden	$0,7 \times 5 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,3 \times 5 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	38
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	75
Heizung	$0,2 \times 9 \% \times 725 \text{ €/m}^2 + 0,8 \times 9 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	73
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	50
Kostenkennwert (Summe)		770

Übersichtsplan



Copyright: KKV Karthographische Kommunale Verlagsgesellschaft mbH

Stadt-/Ortsplan (Ausschnitt)



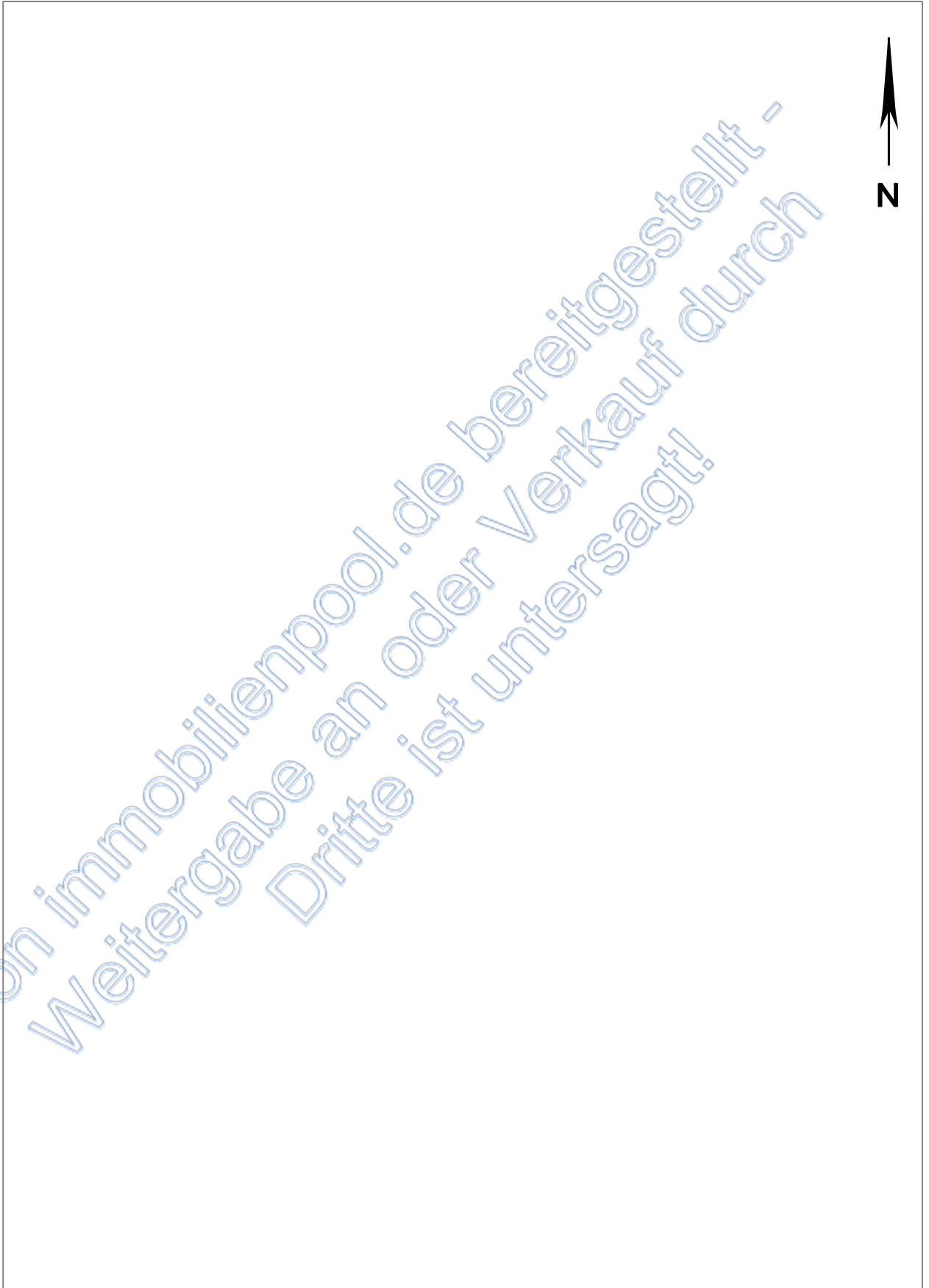
Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

Auszug aus der Liegenschaftskarte



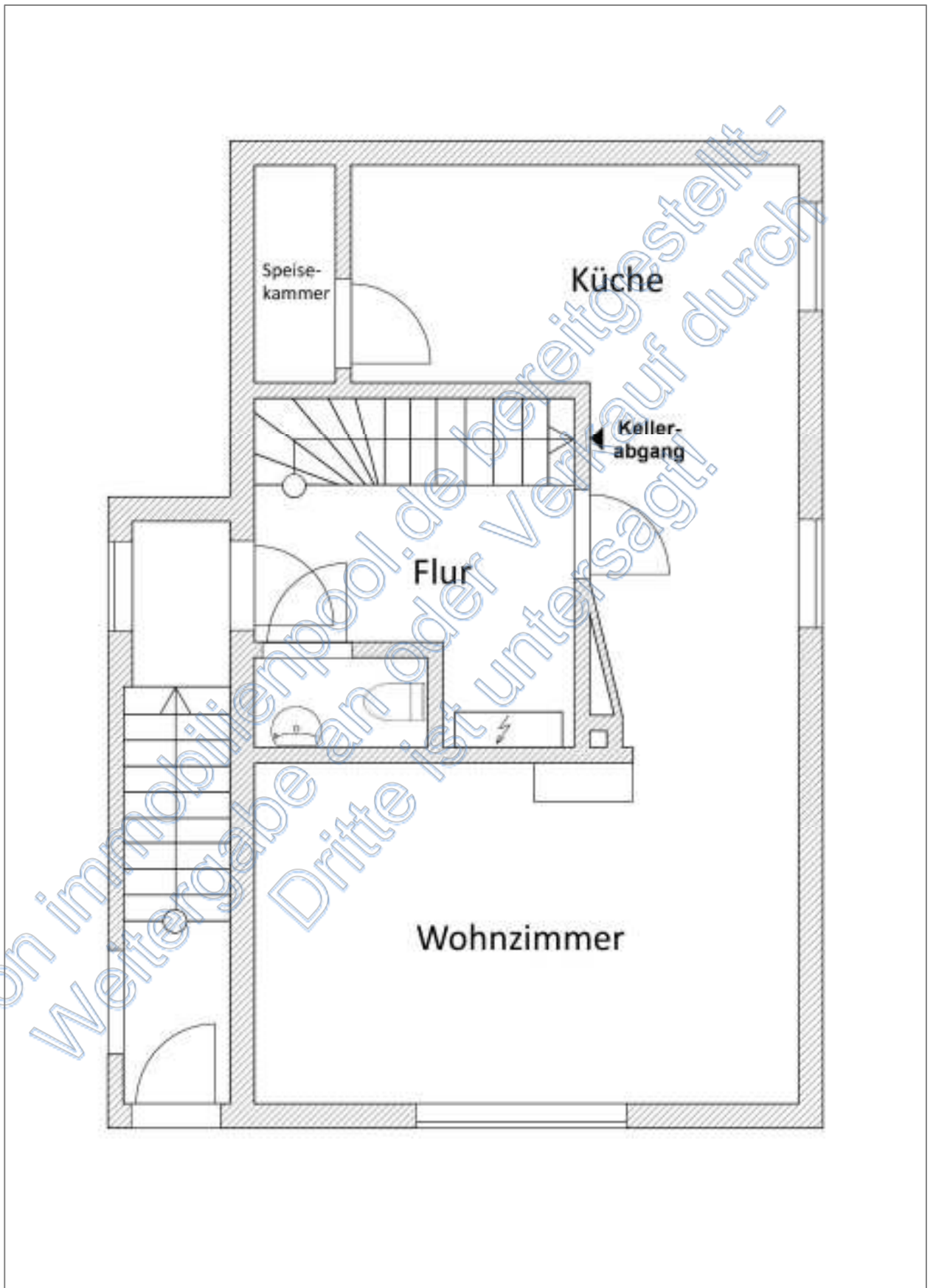
Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung

Lageplan



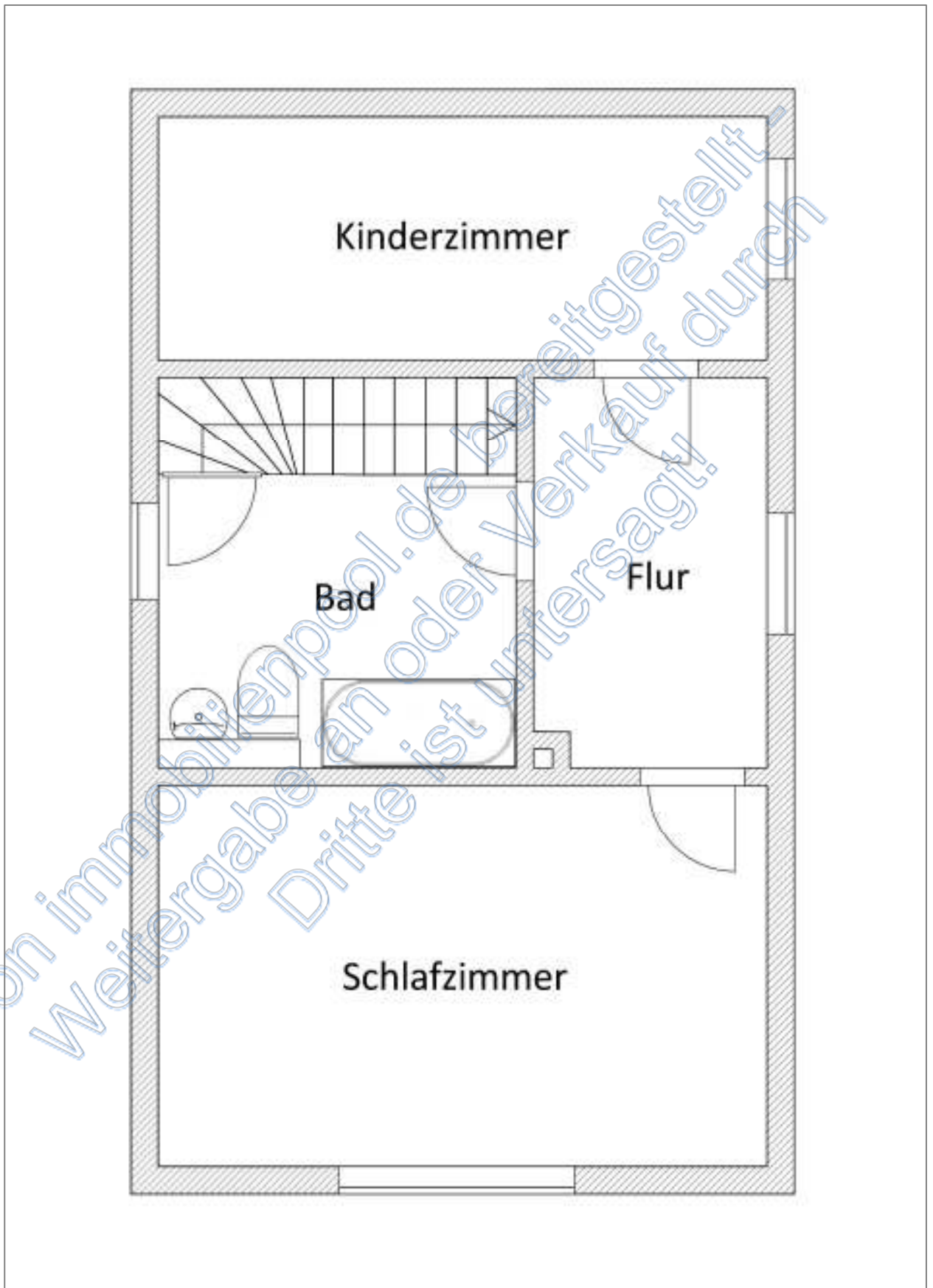
Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung

Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss



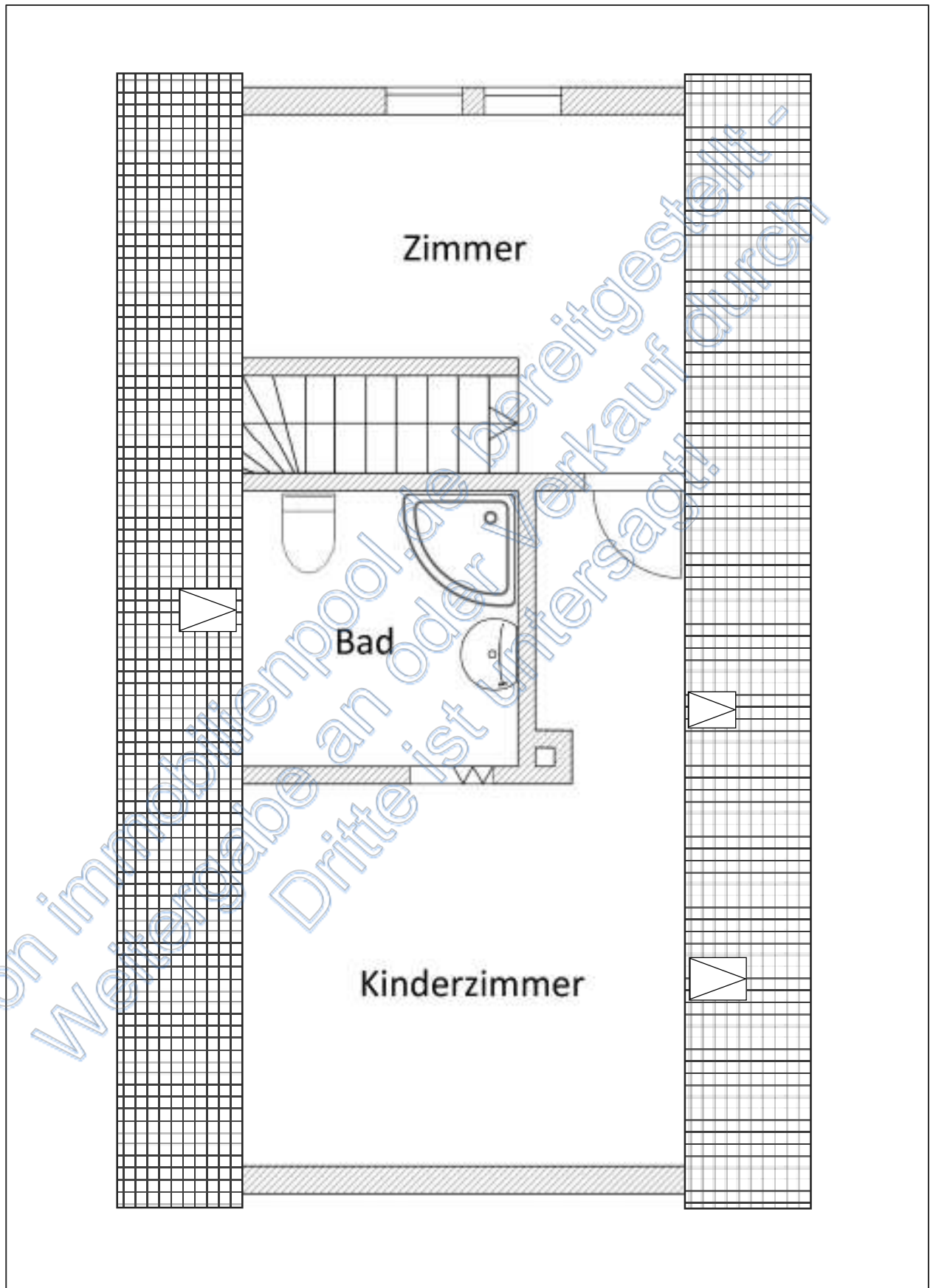
unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss Obergeschoss



unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss



unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Südostansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Nordostansicht

Fotos



Foto 3 - Wohnhaus - Kellertreppe



Foto 4 - Wohnhaus - Kellerraum

Fotos



Foto 5 - Wohnhaus - Toilette / Waschküche KG



Foto 6 - Wohnhaus - Heizraum KG

Fotos



Foto 7 - Wohnhaus - Eingangsvorbau EG



Foto 8 - Wohnhaus - Treppe vom EG zum OG



Foto 9 - Wohnhaus - Wohnzimmer EG

Fotos



Foto 10 - Wohnhaus - Küche EG



Foto 11 - Wohnhaus - Toilette EG

Fotos



Foto 12 - Wohnhaus - Bad OG

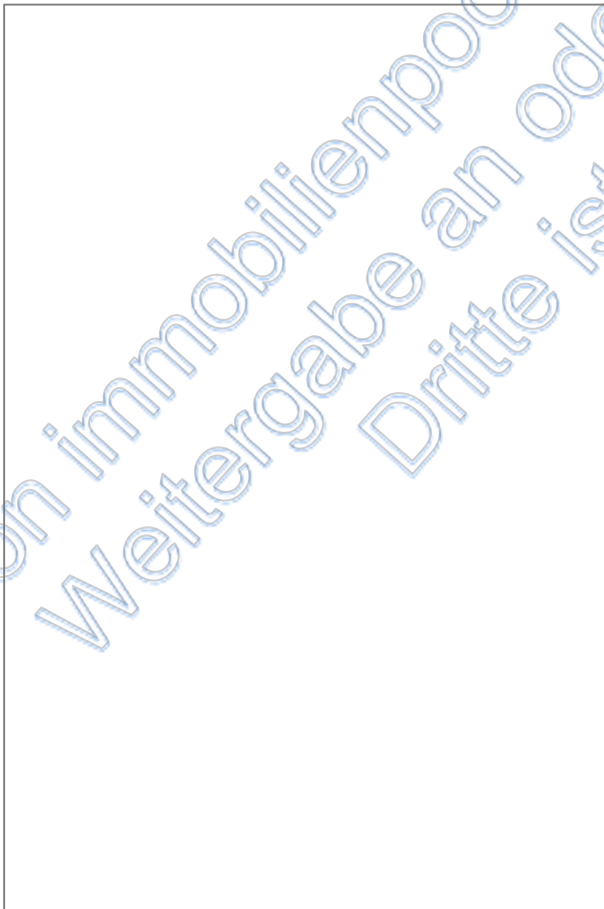


Foto 13 - Wohnhaus - Flur OG

Fotos



Foto 14 - Wohnhaus - einfache Treppe zum DG



Foto 15 - Wohnhaus - Bad DG



Foto 16 - Wohnhaus - Zimmer DG

Fotos



Foto 17 - Carport



Foto 18 - befestigte Hoffläche mit straßenseitigem Sektionaltor

Fotos



Foto 19 - Flurstück 753/321 - unbebautes Hanggrundstück