

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 6/24

IBH Dipl.-Ing.
INGENIEURBÜRO
HENTRICH **Michael Hentrich**

GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit einer
ehemaligen Pension / Wohnhaus und
zwei Garagen bebaute Grundstück**

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

Straße: Blücherstraße 11
Ort: 37441 Bad Sachsa
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht: Herzberg am Harz
Gemarkung: Bad Sachsa
Blatt: 1710
Flur: 3
Flurstück(e): 17/4
Stichtag: 10.11.2025
Verkehrswert: 252.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 23 Seiten und 23 Seiten Anlagen.
Es wurde in 8 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.	ehemalige Pension / Wohnhaus	8
3.2.	Garagenanbau	13
3.3.	Fertigteilgaragen	13
3.4.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	14
4.0.	Wertermittlung	14
4.1.	Grundlagen	14
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	14
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	14
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	14
4.2.	Flächenberechnungen	16
4.3.	Bodenwertermittlung	17
4.4.	Sachwertermittlung	19
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses	19
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der Fertigteilgaragen	20
4.4.3.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	20
4.4.4.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	21
4.4.5.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
5.0.	Verkehrswertermittlung	22

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

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 37441	Ort: Bad Sachsa	Straße: Blücherstraße 11
Objekt: ehem. Pension / Wohnhaus	Auftraggeber: AG Herzberg am Harz	AZ: 5 K 6/24

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Bad Sachsa Flur: 3 Flurstück: 17/4
Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Verwalter nach § 26 WEG: kein
Mieter / Pächter: keine

Bodenwert: 90.300,00 € **Fläche:** 1.368 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 17/4 - Bauland	66,00	1.368	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

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

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG - OG	~ 180				~ 14.000	~ 50
2. Wohnhaus KG	~ 100					
3. Fertigteilaragen	~ 32				-	-

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: 1965 / 1966 **Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre **Restnutzungsdauer:** 20 Jahre
Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Verschleißerscheinungen): ~ 14.000 €
Sachwert (marktangep.): 252.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**
Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**

Verkehrswert: 252.000,00 € **Wertermittlungstichtag:** 10.11.2025

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

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

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 37441 Bad Sachsa
Straße: Blücherstraße 11
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz
Gemarkung: Bad Sachsa
Grundbuchblatt: 1710

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 2	3	17/4	GF	1.368 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts ehemalige Pension / Wohnhaus, zwei Garagen, Gartenhaus; das Grundstück ist seit ca. 5 Jahren leerstehend; der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie verwilderte Grünfläche / Garten,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: 10.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 10.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,

verwendete Unterlagen: Unterzeichner als Sachverständiger
Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz
[Geschäfts-Nr. 5 K 6/24] vom 25.10.2024,
Grundbuchangaben des Amtsgerichtes Herzberg a.H.,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.11.2024,
Bauvorlagen des Eigentümers,
eigene Ortsbesichtigung am 10.11.2025

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.

Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.

Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:	Der Kurort Bad Sachsa ist eine Kleinstadt mit ca. 7.200 Einwohnern und liegt am Südrand des Harzes. Die Stadt wird vom Kurbetrieb geprägt; alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs-, Sozial- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden und gut zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof ca. 3,4 km entfernt, Bushaltestelle in der Nähe) sind vorhanden. Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Landstraße 604 mit Anbindung an die ca. 4,5 km entfernte Bundesstraße B 243 gegeben. Die Kreisstadt Göttingen ist ca. 57 km entfernt; hier besteht auch Anbindung an das Autobahnnetz (BAB A 7). Die Autobahn A 38 ist ca. 20 km in südlicher Richtung entfernt.
Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt im nordwestlichen Bereich von Bad Sachsa; das Rathaus ist ca. 900 m entfernt. Es grenzt nordseitig an die öffentliche Straße „Blücherstraße“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere bebaute Grundstücke an.
Lageskizze: (unmaßstäblich)	

Wohnlage:	Das Grundstück hat eine gute Wohnlage.
Art der Bebauung in der Umgebung:	Das umgebende Gebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, teilweise sind Hotels, Pensionen / Ferienwohnungen vorhanden. Die Bauweise ist offen, meist ein- und zweigeschossig.
Immissionen:	Nicht über das normale Maß hinausgehend.
topographische Lage:	Das Gelände ist in südlicher Richtung ansteigend.

Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück ist etwa rechteckförmig geschnitten. Straßenfrontlänge (nordseitig): ca. 24 m mittlere Grundstückstiefe (Nord-Süd-Richtung): ca. 56 m Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnittes als Baugrundstück geeignet. Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Straße ist mit Asphalt befestigt. Gehwege sind beidseitig 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 Straßenkanal. 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 keine Grenzbebauung der ehem. Pension / Wohnhaus.
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 einer ehemaligen Pension / Wohnhaus, zwei Garagen und einem Gartenhaus bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie Grünfläche / Garten im südlichen Grundstücksbereich.
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 7,0 % (Stand Oktober 2024) auf einem erhöhten Niveau und damit über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 5,8 % sowie dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %. Ursache hierfür sind die teilweise mäßige verkehrstechnische Anbindung, eine teilweise Entindustrialisierung in der Vergangenheit und der starke Rückgang in den Hauptarbeitszweigen Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels / Pensionen). Auch deshalb ist die Bevölkerungszahl in der Region vorrangig durch Abwanderung gesunken.
---------------	---

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

Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Göttingen mit 92,3 (Stand 2025) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 96,6.

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

Nach aktuellen Prognosen (Landesamt für Statistik Niedersachsen) ist die demographische Entwicklung in der Region von einer weiteren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 5 - 10 % zu rechnen.

Immobilienmarkt: Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem relativ geringen Leerstand an Wohnimmobilien (freistehende EFF / ZFH) 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 Abt. II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (5 K 6/24 Amtsgericht Herzberg am Harz). Eingetragen am 07.08.2024.

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

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

Baulasten: Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.11.2024 ist keine Baulast eingetragen.

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

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

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Zulässige Nutzung:	<p>Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).</p> <p>Das Wertermittlungsobjekt liegt nach Auskunft der Stadtverwaltung Bad Sachsa, Bauamt, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im Flächennutzungsplan von Bad Sachsa ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.</p>
Grundstücksqualität:	<p>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.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.</p>

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. ehemalige Pension / Wohnhaus

Art des Gebäudes:	<p>freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss,</p> <p>ostseitig ist im KG ein eingeschossiger Anbau, nordseitig ist ein unterkellertes, eingeschossiger Anbau, westseitig ist im KG eine Garage angebaut,</p>
Nutzung:	ehemalige Pension / Wohnhaus; seit ca. 5 Jahren leerstehend,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde ca. 1965 / 1966 errichtet; die Anbauten wurden nachträglich errichtet,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Bauweise:	traditionelle Mauerwerksbauweise,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,
Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk, teilweise leichte Gk-Ständerwände,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk, teilweise leichte Gk-Ständerwände,
Decken:	
Keller:	massive Betondecke,
Geschosse:	massive Decken,

Dach:	
Konstruktion:	Pfetten-/ Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	mittleres Satteldach,
Dacheindeckung:	Harzer Dach: Dachpappe und Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	vorgehängte Dachrinnen (Zink bzw. Kunststoff),
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Sockel / Kellergeschoss Natursteinanblendung bzw. Anblendung mit Klinkerriemchen, ansonsten Kratzputz und Anstrich, teilweise Holzverkleidung,
Innenwandflächen:	
Flure:	EG: Putz und Anstrich, OG: Putz / Gk-Platten und Tapete / Raufasertapete / Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz / Gk-Platten und Tapete / Raufasertapete / Anstrich bzw. Holzpaneelverkleidung, teilweise Fliesenspiegel,
Küche:	EG: Sockelbereich Fliesen, darüber Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Bäder:	EG, raumhoch Fliesen, OG: raumhoch Fliesen bzw. Paneelverkleidung,
Toilette:	EG: Sockelbereich Fliesen, darüber Putz / Gk-Platten und Tapete,
Wintergarten:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
ehem. Pension OG:	
Wohn-/ Schlafräume:	Putz und Tapete bzw. Holzpaneelverkleidung,
Küchen:	Putz und Tapete, Fliesenspiegel,
Bad:	raumhoch Fliesen,
Toilette:	Sockelbereich Fliesen, darüber Tapete,
Keller:	
Flur:	Putz und Tapete bzw. Raufasertapete und Anstrich,
Wohnräume:	Putz und Tapete, teilweise Holzpaneelverkleidung bzw. Fliesen,
Bäder:	raumhoch Fliesen,
Sanitärraum:	raumhoch Fliesen bzw. Putz und Tapete,
Heizraum:	Putz und Anstrich,
Garage:	Putz und Anstrich,
Deckenflächen:	
Flure:	EG, OG: Betondecke und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Betondecke, Raufasertapete und Anstrich,
Küche:	EG: Betondecke und Anstrich,
Bäder:	EG: Paneelverkleidung, OG: Betondecke, Raufasertapete und Anstrich,
Toilette:	EG: Betondecke, Raufasertapete und Anstrich,
Wintergarten:	EG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
ehem. Pension OG:	
Wohn-/ Schlafräume:	Betondecke und Anstrich bzw. Raufasertapete und Anstrich,
Küchen:	Betondecke und Anstrich,
Bad:	Betondecke, Raufasertapete und Anstrich,
Toilette:	Betondecke, Raufasertapete und Anstrich,
Keller:	
Flur:	Betondecke, Raufasertapete und Anstrich,
Wohnräume:	Betondecke, Raufasertapete und Anstrich,
Bäder:	Paneelverkleidung,
Sanitärraum:	Betondecke, Raufasertapete und Anstrich,
Heizraum:	Betondecke und Anstrich,
Garage:	Betondecke und Anstrich,

Fußböden:	
Flure:	EG: Fußbodenfliesen, OG: Estrich und Textilbelag,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Fußbodenfliesen bzw. Estrich und Textilbelag,
Küche:	EG: Fußbodenfliesen,
Bäder:	EG: Fußbodenfliesen,
Toilette:	EG: Fußbodenfliesen,
Wintergarten:	EG: Estrich und Textilbelag,
ehem. Pension OG:	
Wohn-/ Schlafräume:	Estrich und Textilbelag,
Küchen:	Fußbodenfliesen bzw. Estrich und Textilbelag,
Bäder:	raumhoch Fliesen,
Toilette:	Fußbodenfliesen,
Keller:	
Flur:	Fußbodenfliesen bzw. Werksteinplatten,
Wohnräume:	Fußbodenfliesen,
Bäder:	Fußbodenfliesen,
Sanitärraum:	Fußbodenfliesen,
Heizraum:	Estrichfußboden mit Beschichtung,
Garage:	Fußbodenfliesen,
Fenster:	
Geschosse:	Kunststoff- bzw. Holzfensterfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden,
Keller:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden, geringfügig mit elektrischen Rollläden, einfache Stahlrahmenfenster, teilweise mit Vergitterung,
Türen:	
Hauseingangstür:	EG: Aluminiumtür mit Kupferblechfüllung / verglastes Seitenteil, KG: Kunststofftür, Aluminiumtür mit Füllung, Garage: Sektionaltor,
Geschosse:	glatte furnierte Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, eine Ganzglastür, teilweise einfache Kunststoff-Falttören,
Keller:	überwiegend glatte beschichtete / furnierte Holztüren, teil- weise mit Lichtausschnitt, tlw. einfache Kunststoff-Falttören, teilweise einfache Stahlblechtüren,
Treppen:	
Geschosstreppe:	EG - OG: massive Treppe aus Betonstufen, viertel gewendet, Stufen mit Textilbelag, seitlicher Handlauf,
Dachboden:	Zugang über ausklappbare Bodentreppe,
Keller:	massive Treppe aus Betonstufen, viertel gewendet, Stufen mit Linoleumbelag, seitlicher Handlauf,
Heizung:	
Heizungsart:	Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Erdgas mit separatem Warmwasserspeicher,
Heizflächen:	Plattenheizkörper bzw. Radiatoren,
Schornsteine:	gemauerter, zweizügiger Schornstein,
Elektroinstallation:	einfache - mittlere Ausstattung,
Sanitärinstallation:	
Einrichtungen:	Wasseranschluss ist in allen Geschossen vorhanden, Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC-Becken, Bidet, Urinal,
Ausstattung / Qualität:	einfache bis mittlere Ausstattung,
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung,

besondere Bauteile:

- Eingangstreppe: Freitreppe aus einer Betonunterkonstruktion mit aufgelegten Werksteinstufen; Überdachung aus einer Holzkonstruktion mit Tonziegeldeckung,
- Terrasse: Terrasse aus Waschbetonplatten,
- Balkone: je ein nordseitiger und ein südseitiger Balkon, Klinkerplattenbelag, Holzbrüstungen,

Raumbeschreibung:

- KG: h ~ 2,10 - 2,50 m - Kellerflur mit Kellerinnentreppe,
- Wohnzimmer, ehem. Wohnraum,
- Bad 1 (Sitzbadewanne, Dusche, Waschbecken),
- Bad 2 (Dusche, Waschbecken),
- Sanitärraum (Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken),
- Heizraum, Garage / Kellerraum (Ausgussbecken),
- EG: h ~ 2,40 - 2,55 m - Flur mit Treppe zum Obergeschoss,
- Wohnzimmer mit Essbereich, 2 Schlafzimmer, Küche,
- Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken, Urinal),
Toilette (Waschbecken, WC-Becken),
- Wintergarten,
- OG: h ~ 2,50 m - Flur,
- ehem. Pensionszimmer mit Küchenecke und Bad (Dusche, Waschbecken, WC-Becken),
- Ferienwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer (Dusche, Ausgang auf den Balkon), Küche (Ausgang auf den Balkon),
Bad (Badewanne mit Duschatrennung, Waschbecken, WC-Becken, Bidet), Toilette (WC-Becken),
- Dach: h ~ 2,25 m - nicht ausgebauter Dachboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung:

Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten: Das Gebäude hat entsprechend der ursprünglichen Konzeption als Pension eine partiell unorganische, verschachtelte Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern / gefangenen Räumen. Es wurde als Pension errichtet und später als Wohnhaus mit Pension / Ferienwohnung genutzt.

Im Kellergeschoss sind tlw. sehr kleine Räume vorhanden; im Kellerfußboden sind Höhenversätze / Differenzstufen zwischen den Räumen; zudem besteht im Kellergeschoss ein übermäßiges Angebot an sanitären Einrichtungen ohne wirtschaftlichen Verwendungsbedarf (mehrere Bäder und Toiletten).

Die Nutzung als Pension bzw. Beherbergungsobjekt ist nach sachverständiger Einschätzung mit wirtschaftlichen Risiken verbunden (Personalprobleme, eingeschränkte Nachfrage, etc.). Zudem sind für derartige Nutzungen teilweise Umbaumaßnahmen, z.B. im Bereich des Brandschutzes, erforderlich.

Für die Bewertung wird daher die Nutzung als Wohnhaus - als Ein- oder Zweifamilienhaus - unterstellt.

Belichtung/Besonnung: Überwiegend normal.
Bäder im Keller teilweise mit mechanischer Lüftung.
Toilette im OG innenliegend mit mechanischer Lüftung.

Bauausführung:	Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den vergangenen Jahren nur teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	In den vergangenen ca. 10 - 20 Jahren wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt: - ca. 2010: ein Holzfenster im Wintergarten EG, - ca. 2013: Heizkessel,
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde erstellt; der Endenergiebedarf wurde mit 205,1 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 Außenwände, der Kellerdecke bzw. des EG-Fußbodens sowie der Decke über dem Obergeschoss.
Bauschäden/Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: - Keller: Wände teilweise mit Feuchte- und Putzschäden, Fußbodenfliesen teilweise gerissen, Fußboden und Beschichtung im Heizraum teilweise schadhaft / gerissen, - Fassade: Fassade tlw. mit Rissbildungen, Holzverkleidung teilweise verwittert, Klinkerriemchenanblendung teilweise gerissen, - Dachentwässerung: südseitige Dachrinne / Fallrohr teilweise schadhaft - daher Feuchteschäden im Wohnzimmer, - Garage: Wände mit Durchfeuchtungen, - Wohnzimmer EG: Wände mit Feuchte- und Putzschäden, - Küche EG: Fußbodenfliesen teilweise gerissen, - Fußböden generell: Textilbeläge abgewohnt, - Holzfenster: veraltet und teilweise verwittert, - Eingangstreppe: Werksteinstufen teilweise schadhaft,
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein teilweiser Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden teilweise nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz), - teilweise mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern bzw. gefangenen Räumen, - Sanitärbereiche im Keller mit eingeschränktem wirtschaftlichen Verwendungsbedarf, - das Grundstück befindet sich teilweise in einem verwilderten und vernachlässigten Zustand,
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 und des Bauzustandes wird bei dem Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 20 Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den vergangenen Jahren nur teilweise modernisiert. Es befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand; teilweise sind Schäden und Mängel sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden.

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

Unter Berücksichtigung des überwiegend normal erhaltenen Bauzustandes sowie der derzeitigen Nachfragesituation nach Wohnobjekten wird die Marktfähigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjekts als insgesamt mittel eingeschätzt.

3.2. Garagenanbau

Garage - westseitig im Kellergeschoss an das Wohnhaus gebaut.

Baujahr: die Garage wurde ca. 1983 errichtet.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, massive Stahlbetondecke mit Schweißbahnabdichtung, Wände innen ca. 1,7 m hoch Fliesen, Betondecke, Fußbodenfliesen, Sektionaltor, einfaches Kunststofffenster, Plattenheizkörper mit Anschluss an die Heizung des Wohnhauses, Elektroanschluss ist vorhanden.

Nutzung: Garage (mit Ausgussbecken).

Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise errichtet und befindet sich in einem normalen Bauzustand.

Der Zeitwert des Garagenanbaus wird unter Berücksichtigung der Bauweise und des Bauzustandes mit ca. 4.000 € eingeschätzt.

3.3. Fertigteilaragen

Zwei aneinandergebaute Fertigteilaragen.

Baujahr: die Garagen wurden ca. 2012 errichtet.

Wände, Dach und Fußboden aus Stahlbeton mit äußerer Beschichtung, Dach mit Pappabdichtung, je Garage ein Stahlblech-Schwinger, Elektroanschluss ist vorhanden.

Nutzung: 2 Garagen.

Das Gebäude wurde in normaler Bauweise errichtet und befindet sich in einem normalen Bauzustand.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf ca. 32 Jahre geschätzt (ca. 45 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. ca. 13 Jahre Gebäudealter).

3.4. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonstige Anlagen: Überdachung: nordseitig am Wohnhaus angebaut, Holzkonstruktion, flaches Pultdach mit Trapezblechdeckung,
- Überdachung / Freisitz: ostseitig am Wohnhaus angebaut, Aluminiumkonstruktion, Pultdach mit Doppelstegplatten,
- Gartenhaus: Holzblockbohlenbauweise, flaches Satteldach mit Pappabdichtung, vorgehängte Dachrinnen, Tür mit Lichtausschnitt (schadhaft), einfaches Fenster, nordseitig kleine Freiterrasse, Fußboden Holzdielen,
- Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Erdgas, Telefon,
- Freiflächen: Zufahrt- und Stellplatzbefestigung aus Betonpflaster, Freitreppe, Stützmauern aus Betonpflanzelementen, teilweise verwilderte Garten-/Grünfläche,
- Einfriedungen: straßenseitige Einfriedung: massiver Sockel, massive Pfeiler mit einfachem Holzjägerzaun (teilweise schadhaft),

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

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

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

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

heranzuziehen.

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

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstreppe, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw.. Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohnhaus	11,60 m	x	9,35 m	=	108,46 m ²
+ nordseitiger Anbau	7,50 m	x	3,00 m	=	22,50 m ²
+ südseitiger Vorsprung	4,60 m	x	1,45 m	=	6,67 m ²
+ ostseitiger Anbau	5,65 m	x	4,50 m	=	25,43 m ²
+ westseitiger Garagenanbau	7,20 m	x	3,50 m	=	25,20 m ²
Fertigteilaragen	6,00 m	x	6,00 m	=	36,00 m ²
					224,26 m ²
gerundet					224,00 m ²

Anmerkung: Gartenhaus, Überdachungen und befestigte Freiflächen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ / GFZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

224,00 m ²	/	1.368,00 m ²	=	0,16
-----------------------	---	-------------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus	108,46 m ²	x	2	=	216,92 m ²
+ nordseitiger Anbau	22,50 m ²	x	2	=	45,00 m ²
+ südseitiger Vorsprung	6,67 m ²	x	1	=	6,67 m ²
+ ostseitiger Anbau	25,43 m ²	x	1	=	25,43 m ²
+ westseitiger Garagenanbau	25,20 m ²	x	1	=	25,20 m ²
Fertigteilaragen	36,00 m ²	x	1	=	36,00 m ²
					355,22 m ²
gerundet					355,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

355,00 m ²	/	1.368,00 m ²	=	0,26
-----------------------	---	-------------------------	---	------

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

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

1.	Wohnhaus KG, EG, OG, DG:	4 x 108,46 m ²	=	433,84 m ²
2.	+ nordseitiger Anbau KG, EG:	2 x 22,50 m ²	=	45,00 m ²
3.	+ südseitiger Vorsprung KG, EG, OG:	3 x 6,67 m ²	=	20,01 m ²
4.	+ ostseitiger Anbau KG:	1 x 25,43 m ²	=	25,43 m ²
BGF gesamt:				524,28 m²
BGF gerundet:				524,00 m²

Wohnhaus Wohn- und Nutzfläche:

(Flächen überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt; Balkone und Terrassen ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der Wohnfläche)

Nr.	NE / WE	
1.	Wohnfläche Erd- und Obergeschoss	~ 180 m ²
2.	Nutzfläche Kellergeschoss	~ 100 m ²
Wohn- und Nutzfläche gesamt		~ 280 m²

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

1.	Fertigteilvergaragen EG:	1 x 36,00 m ²	=	36,00 m ²
BGF gerundet:				36,00 m²

4.3. Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

Bodenrichtwertzone 6001402: - 66,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - Reines Wohngebiet (WR)
Ergänzende Nutzungsangabe - EFH / ZFH
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: - Beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse: - keine Angabe
Bauweise: - keine Angabe
Grundstücksfläche: - keine Angabe
Grundstückstiefe: - keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag - 10.11.2025
Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbauten, zwei Garagen und einem Gartenhaus
Ergänzende Nutzungsangabe - EFH / ZFH
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: - beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse: - zwei / ein
Bauweise: - offen
Grundstücksfläche: - 1.368 m²
Grundstückstiefe: - ca. 56 m

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wert beeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 66,00 €/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 17/4 - Bauland:	1.368,00 m ²	x	66,00 € pro m ²	=	90.288,00 €
Bodenwert gerundet:					90.300,00 €

4.4. Sachwertermittlung

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Einfamilien-Wohnhauses

Brutto-Grundfläche (BGF): 524,00 m²

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

Alter: (2025 - 1965/66) ca. 59 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 des Baujahres, der Bauweise, der durchgeführten
 Modernisierungen und des Bauzustandes: 20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,286

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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

Gebäudetyp:	Wohnhaus		
	Keller, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
Gebäudestandard:	ca. 2,2	(siehe Anlage)	
Kostenkennwert:	677,00 €/m ²		
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-	1,00
	Zweifamilienhaus:	Zuschlag 5 %	1,05
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %	1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:			
677,00 €/m ²	x 1,00	x 1,05	x 1,00 = 710,85 €/m ²
gerundet:	711,00 €/m ²		

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungsstichtag 10.11.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
524,00 m ²	x	711,00 € / m ²	= 372.564,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: pauschaler Ansatz			= 7.500,00 €
			380.064,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,896	= 720.601,34 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,286	= 206.091,98 €
vorläufiger Gebäudesachwert:			206.091,98 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:			206.100,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der Fertigteilgaragen

<u>Brutto-Grundfläche (BGF):</u>	36,00 m ²
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	ca. 45 Jahre
Alter: (2025 - 2012)	13 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Baujahres, der Bauweise, und des Bauzustandes:	32 Jahre
Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV	~ 0,711
 <u>Normalherstellungskosten 2010</u>	
einschließlich Baunebenkosten	300,00 €/m ²

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,896 am Wertermittlungsstichtag 10.11.2025
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

<u>Normalherstellungskosten 2010:</u>			
36,00 m ²	x	300,00 €/m ²	= 10.800,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: ohne			= 0,00 €
			10.800,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,896	= 20.476,80 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,711	= 14.559,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert			14.559,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert Fertigteilgaragen gerundet:			14.600,00 €

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Sonst. Anlagen:	zwei Überdachungen, Gartenhaus,	
- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Erdgas, Telefon,	
- Freiflächen:	Zufahrt- und Stellplatzbefestigung aus Betonpflaster, Freitreppe, Stützmauern aus Betonpflanzelementen,	
- Einfriedungen:	straßenseitige Einfriedung: massiver Sockel, massive Pfeiler mit einfachem Holzjägerzaun (teilweise schadhaft),	
Summe sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025		10.000,00 €

4.4.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	90.300,00 €
2.	Wohnhaus	=	206.100,00 €
3.	Fertigteilgaragen	=	14.600,00 €
4.	Garagenanbau	=	4.000,00 €
5.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	10.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			325.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			325.000,00 €

4.4.5. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 325.000 € und
- der Standardstufe von ca. 2,2

der Sachwertfaktor mit ca. 0,85 eingeschätzt.

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

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

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

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

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Wohnhaus:

- der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau:

in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:
Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage:

- Ansatz: ca. 50 €/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 mäßige Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmern / gefangenen Räumen,
- Sanitärbereiche im Keller mit eingeschränktem wirtschaftlichen Verwendungsbedarf,
- das Grundstück befindet sich teilweise in einem verwilderten und vernachlässigten Zustand,

Gesamtabschlag hierfür: ca. 5 %

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert			325.000,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,85	= 276.250,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus			
~ 280 m ² Wohn-Nutzfläche	x	50,00 € / m ²	= - 14.000,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
Sachwert Wohnhaus: 206.100,00 €	x	5 %	= - 10.305,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:			251.945,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:			252.000,00 €

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 Ein- bzw. Zweifamilien-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:

252.000,00 €

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

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 10.11.2025 besichtigt, das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 29.12.2025



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.

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, Vorhangfassade (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, Deckenvertäfelungen (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, Nachtstromspeicher, 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 [m ²]	BGF-Anteil [%]	Kostenkennwert der Standardstufe [€/m ² BGF]				
			1	2	3	4	5
Gebäudeteil 1: Typ 1.12 	433,84	82,7	570	635	730	880	1.100
Gebäudeteil 2: Typ 1.03 	70,43	13,4	705	785	900	1.085	1.360
Gebäudeteil 3: Typ 1.13 	20,01	3,8	665	740	850	1.025	1.285
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]			591	658	757	912	1.141

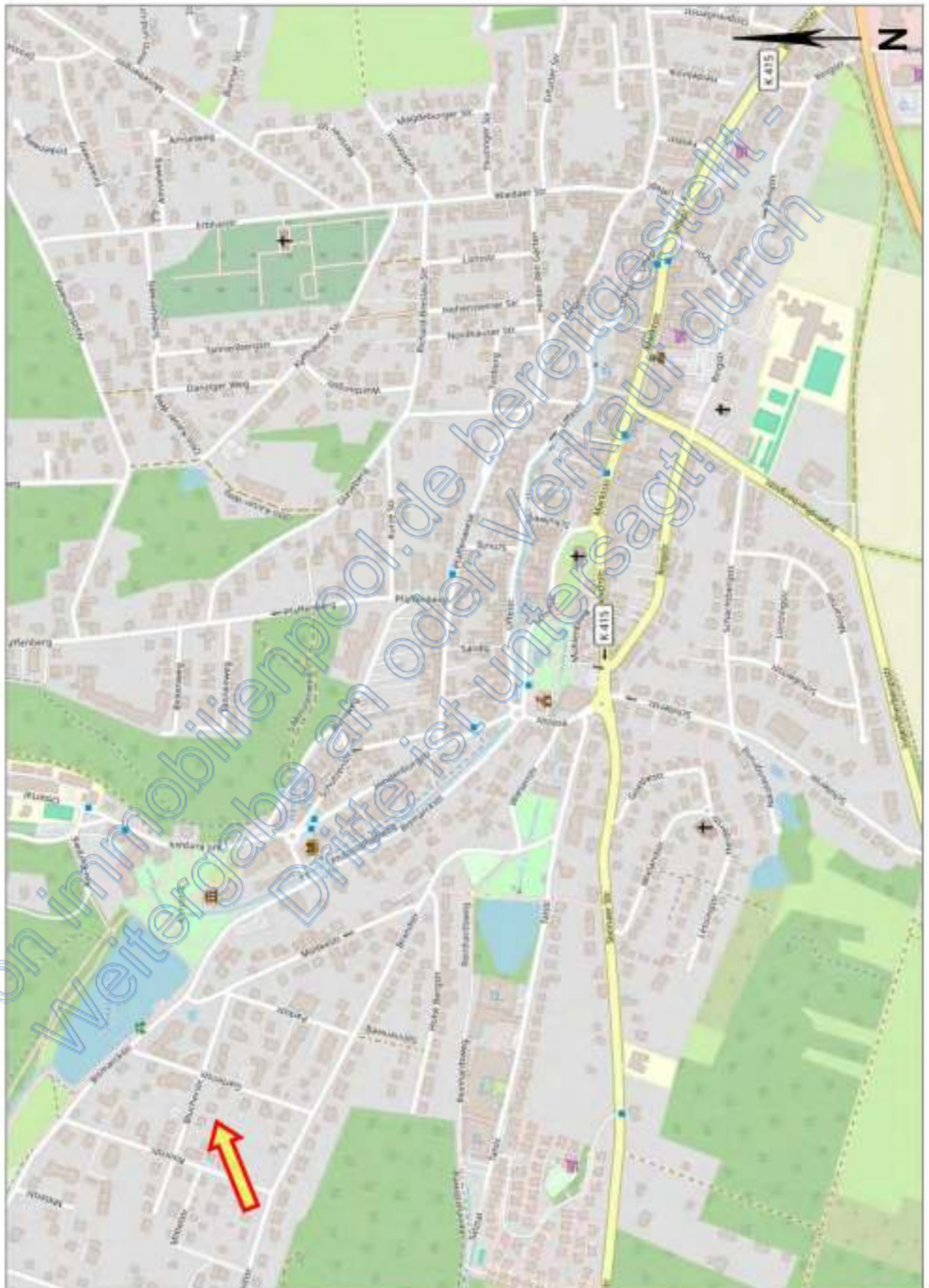
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dach		0,8	0,2			15
Fenster und Außentüren		0,8	0,2			11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden		0,7	0,3			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5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

Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 591 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 23 \% \times 658 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	144
Dach	$0,8 \times 15 \% \times 658 \text{ €/m}^2 + 0,2 \times 15 \% \times 757 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	102
Fenster und Außentüren	$0,8 \times 11 \% \times 658 \text{ €/m}^2 + 0,2 \times 11 \% \times 757 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	75
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 658 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	72
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11 \% \times 658 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	72
Fußböden	$0,7 \times 5 \% \times 658 \text{ €/m}^2 + 0,3 \times 5 \% \times 757 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	34
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 757 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	68
Heizung	$1 \times 9 \% \times 757 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	68
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6 \% \times 658 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 6 \% \times 757 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	42
Kostenkennwert (Summe)		677

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

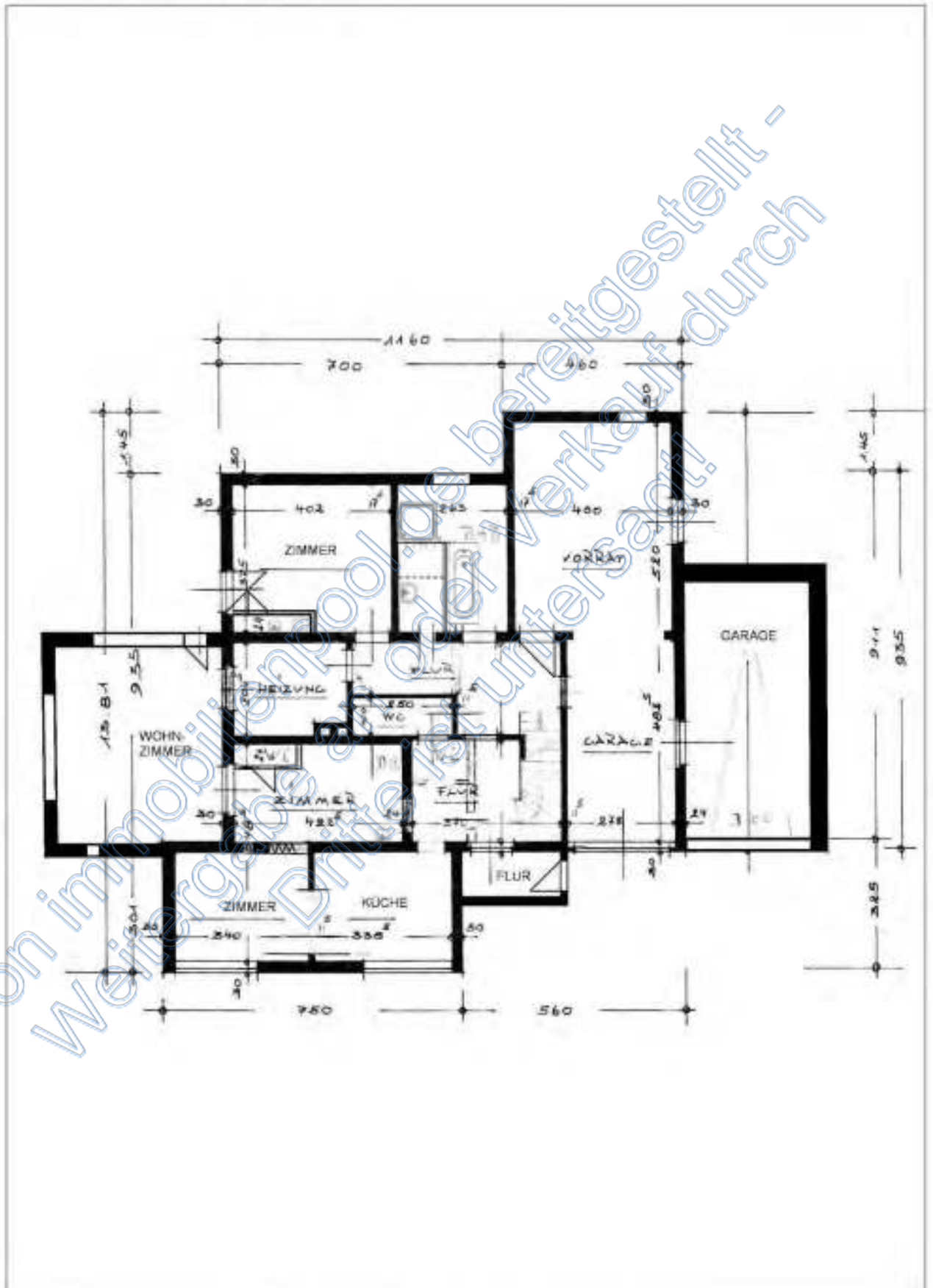
Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

Lageplan

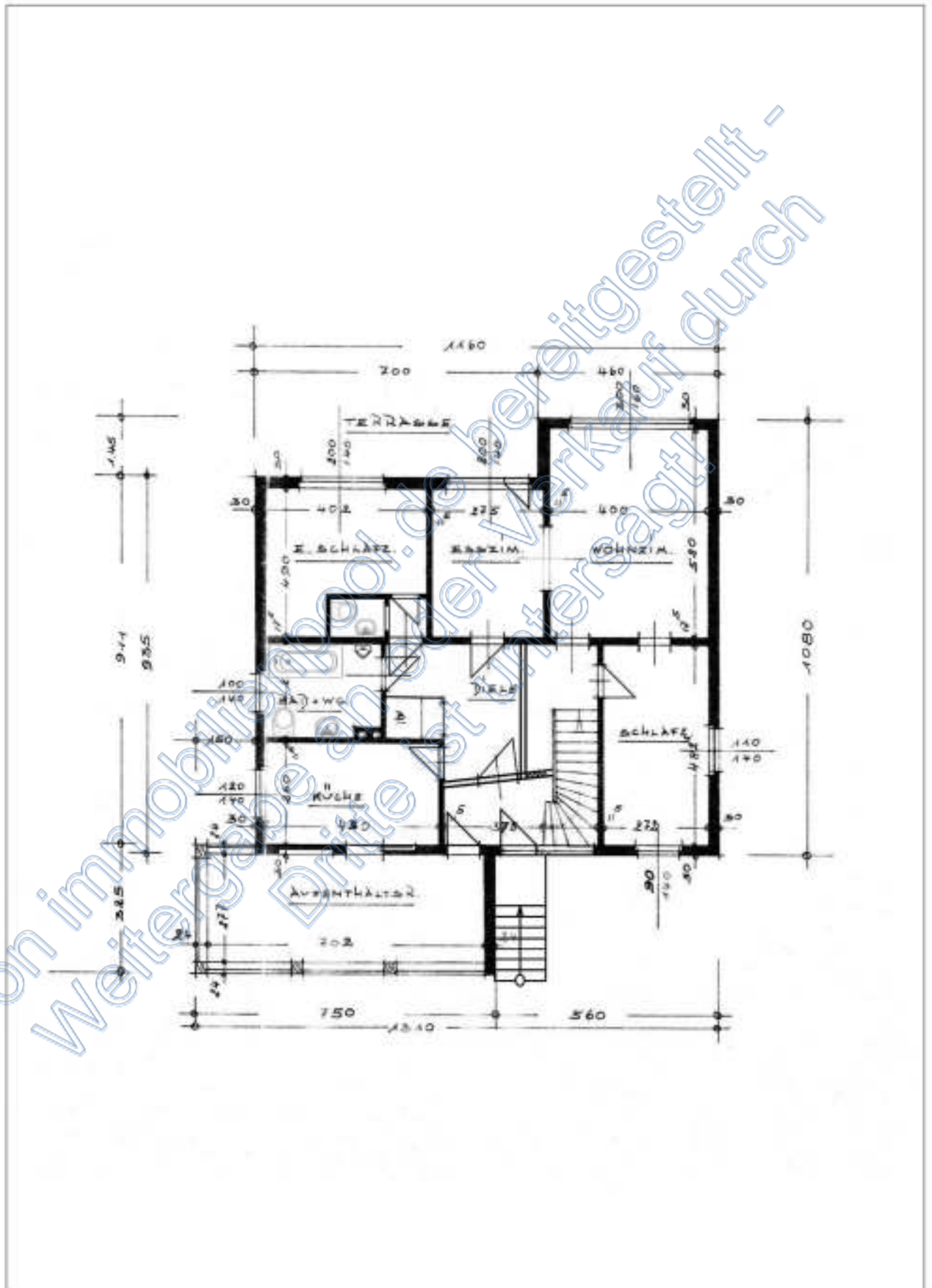
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Wohnhaus - Grundriss Kellergeschoss



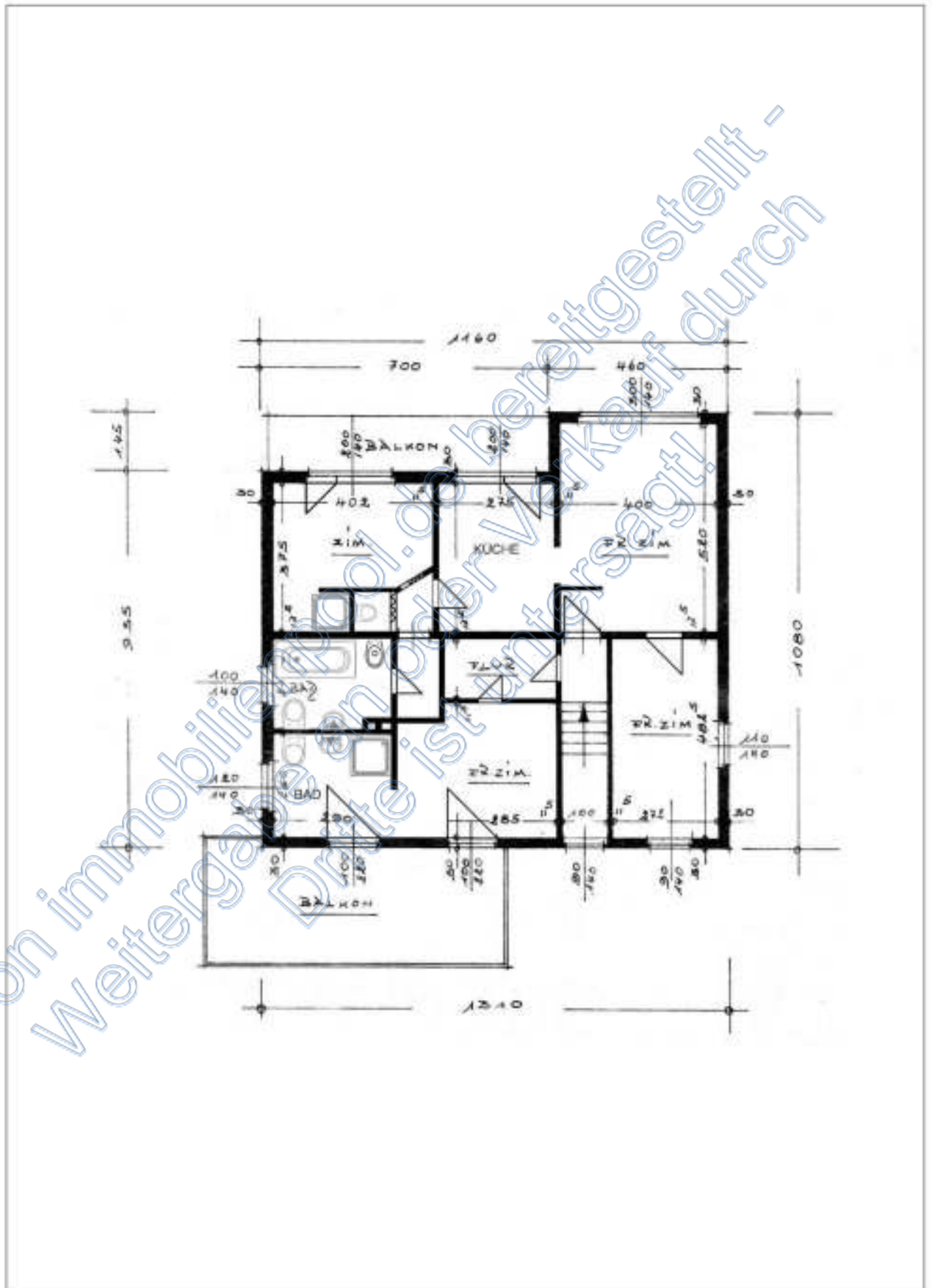
unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss



unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss Obergeschoss



unmaßstäbliche Darstellung - in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Nordansicht



Foto 2 - Wohnhaus - Eingangstreppe zum EG

Fotos



Foto 3 - Wohnhaus - Nordostansicht



Foto 4 - Wohnhaus - Ostansicht

Fotos



Foto 5 - Wohnhaus - Südansicht



Foto 6 - Wohnhaus - Südwestansicht

Fotos



Foto 7 - Wohnhaus - Aufenthaltsraum KG



Foto 8 - Wohnhaus - Heizraum KG

Fotos



Foto 9 - Wohnhaus - Kellertreppe



Foto 10 - Wohnhaus - Flur / Sanitärraum KG



Foto 11 - Wohnhaus - ehem. Wohnzimmer KG

Fotos



Foto 12 - Wohnhaus - Dusche KG



Foto 13 - Wohnhaus - Sanitärraum KG



Foto 14 - Wohnhaus - Garage KG

Fotos



Foto 15 - Wohnhaus - Wohnzimmer EG



Foto 16 - Wohnhaus - Küche EG

Fotos



Foto 17 - Wohnhaus - Wintergarten EG



Foto 18 - Wohnhaus - Treppe vom EG zum OG

Fotos



Foto 19 - Wohnhaus - Schlafzimmer OG



Foto 20 - Wohnhaus - Küche OG

Fotos



Foto 21 - Wohnhaus - Bad OG



Foto 22 - Wohnhaus - Toilette OG

Fotos



Foto 23 - Wohnhaus - Balkon OG



Foto 24 - Wohnhaus - nicht ausgebauter Dachboden

Fotos



Foto 25 - Garagenanbau am Wohnhaus - Nordansicht



Foto 26 - Garagenanbau am Wohnhaus - Innenansicht

Fotos



Foto 27 - Fertigteilgaragen



Foto 28 - Gartenhaus