

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!**

Architekt Dipl.-Ing. Reiner Plümer

Sachverständiger  
Herzberg am Harz

Juesweg 1 37412 Herzberg am Harz Tel. 05521/2000 E-mail: [reiner.pluemer@t-online.de](mailto:reiner.pluemer@t-online.de)

Aktenzeichen: G4/23

\_\_\_\_. Ausfertigung

## Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) – Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) – in der zurzeit gültigen Fassung für das Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde	Walkenried
Gemarkung	Zorge
Lagebezeichnung	Am Wolfsbach 4
Flur	1
Flurstück/e	42, 37/4, 41/2, 46/3, 39/8, 39/6, Fläche/n: 567 m <sup>2</sup>
Insgesamt	567 m <sup>2</sup> als zu berücksichtigende Fläche
Amtsgericht	Herzberg am Harz
Grundbuchbezirk	Herzberg am Harz
Grundbuch, Blatt-Nr.	Zorge, 634
Eigentümer	siehe separates Schreiben
Auftraggeber	Amtsgericht Herzberg am Harz Schloss 4 37412 Herzberg am Harz
Geschäftsnummer	5 K 7/23
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung	20.10.2023
Wertermittlungstichtag	20.10.2023

Der Verkehrswert der bebauten und unbebauten Grundstücke einschließlich ihrer Bestandteile sowie dem Wert des mit zu versteigernden Zubehörs zum Wertermittlungstichtag 20. Oktober 2023 wird mit

**Lfd. Nr. 7 - 12**

**54.000,00 EUR**

ermittelt.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, von denen der Auftraggeber, das Gericht, 4 Exemplare (1 x lose + 1 x CD) erhält. Das 5. Exemplar verbleibt beim Sachverständigen.

## Inhaltsverzeichnis

.....	1
1 Vorbemerkungen.....	3
1.1 Auftrag.....	3
1.2 Vorbereitung .....	3
1.3 Ortstermin .....	3
1.4 Vom Gericht angeforderte Angaben .....	4
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellung .....	4
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts.....	5
2.1 Tatsächliche Merkmale .....	5
2.2 Konjunkturelle und strukturelle Lage.....	7
2.3 Rechtliche Merkmale.....	7
2.4 Kartenauszüge .....	9
2.5 Beschreibung der baulichen Anlagen.....	12
3 Ermittlung des Verkehrswertes.....	15
3.1 Grundlagen.....	15
3.1.1 Definition des Verkehrswertes.....	15
3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15
3.2 Sachwertverfahren .....	16
3.2.1 Bodenwert.....	16
3.2.2 Gebäudewert.....	17
3.2.3 Wert der Außenanlagen.....	18
3.2.4 Sachwert.....	19
3.3 Ertragswertverfahren.....	20
3.3.1 Bodenwert.....	20
3.3.2 Gebäudeertrag .....	20
3.3.3 Ertragswert.....	22
3.4 Verkehrswert.....	22
4 Anhang.....	24
4.1 Fotos .....	24
4.2 Zeichnungen .....	25
4.3 Berechnungen .....	28
4.4 Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	29
4.5 Literaturhinweise .....	29

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Herzberg am Harz, vertreten durch die Rechtspflegerin Frau Leder, beauftragte mit Beschluss vom 22.08.2023 (Eingang 30.08.2023) die Erstattung dieses Gutachtens über den Verkehrswert der im Grundbuch von Tettenborn Blatt 634 unter den laufenden Nrn. 7-12 eingetragenen Grundstücke

- Lfd. Nr. 7      Gemarkung Zorge, Flur 1, Flurstück 42, Gebäude- und Freifläche, Am Wolfsbach 4, Größe 121 m<sup>2</sup>
- Lfd. Nr. 8      Gemarkung Zorge, Flur 1, Flurstück 37/4, Gebäude- und Freifläche, Am Wolfsbach 4, Größe 57 m<sup>2</sup>
- Lfd. Nr. 9      Gemarkung Zorge, Flur 1, Flurstück 41/2, Gebäude- und Freifläche, Am Wolfsbach 4, Größe 81 m<sup>2</sup>
- Lfd. Nr. 10     Gemarkung Zorge, Flur 1, Flurstück 46/3, Gebäude- und Freifläche, Am Wolfsbach 4, Größe 13 m<sup>2</sup>
- Lfd. Nr. 11     Gemarkung Zorge, Flur 1, Flurstück 39/8, Gebäude- und Freifläche, Am Wolfsbach 4, Größe 276 m<sup>2</sup>
- Lfd. Nr. 12     Gemarkung Zorge, Flur 1, Flurstück 39/6, Gebäude- und Freifläche, Am Wolfsbach 4, Größe 19 m<sup>2</sup>

zum Zweck einer Zwangsversteigerung.

### 1.2 Vorbereitung

Mit Datum vom 06.09.2023 wurde vom Katasteramt Osterode am Harz ein Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentumsnachweise sowie eine Übersichtskarte (Topographische Karte) zur Verfügung gestellt.

Von Seiten des Landkreises Göttingen (Kreishaus Osterode) wurde am 11.10.2023 die Auskunft erteilt, dass dort von den betreffenden Grundstücken keine Bauakte zur Verfügung steht. Eine Akteneinsicht erfolgte daher nicht. Die erteilte Auskunft des Landkreises Göttingen zur baurechtlichen Situation bleibt davon unberührt.

Mit Datum vom 13.09.2023 wurde von der Gemeinde Walkenried Auskunft zur Erschließungssituation erteilt.

Mit Datum vom 22.09.2023 wurde vom Landkreis Göttingen Auskunft zur baurechtlichen Situation erteilt.

Die aktuellen Bodenrichtwerte standen dem Sachverständigen, so wie allen interessierten Nutzern, im Internet auf der Website <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> zur Verfügung.

### 1.3 Ortstermin

Zum vorgesehenen Ortstermin am Freitag, den 20.10.2023 wurden der Eigentümer sowie die Antragstellerin (Gläubigerin) jeweils mit Schreiben vom 04.10.2023 eingeladen. Die Einladung des Eigentümers gestaltete sich schwierig, da er bereits zum Zeitpunkt der Beauftragung des Sachverständigen (22.08.2022) unbekanntem Aufenthalts war. Mit der Einladung zum Ortstermin durch den Sachverständigen wurde dieser Status bestätigt. Der derzeitige Aufenthaltsort konnte vom Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Der Ortstermin fand daraufhin am 20.10.2023 um 10.00 Uhr statt.

Teilnehmer:    Herr Reiner Plümer, Sachverständiger

Ein Hausschlüssel stand dem Sachverständigen nicht zur Verfügung. Der Zugang zum Bewertungsobjekt war dennoch durch die bereits geöffnete (Einbruchsspuren!) Hintereingangstür möglich.

#### 1.4 Vom Gericht angeforderte Angaben

- a) Es sind keine Mieter vorhanden.
- b) Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz konnte nicht festgestellt werden.
- c) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind vermutlich nicht vorhanden.
- e) Es konnten keine Anzeichen von Hausschwamm festgestellt werden.
- f) Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nicht bekannt.
- g) Es liegt kein Energieausweis vor.
- h) Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) sind nicht bekannt.

#### 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Der Wertermittlung sind die Umstände zu Grunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjektes im Gutachten nicht erhoben werden kann. Die Gebäude können im Rahmen der Wertermittlung nicht freigelegt werden. Deshalb wird für die Herstellung der Gebäude normale, handwerksgerechte Ausführung unterstellt. So werden zum Beispiel:

- Vorhandene Abdeckungen von Boden, Wand- und Deckenflächen nicht entfernt,
- Die Funktionsfähigkeit von Fenstern ggf. mit Rollläden, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmung an Wänden, Decken, Dachschrägen sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft, da diese eine umfangreiche Freilegung bedingen, welche zerstörungsfrei nicht möglich ist,
- Verdeckte Baumängel oder Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß u. ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten, Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, Formaldehyd o.ä.) wurden nicht getroffen (hierzu müssen ggf. Fachsachverständige gehört werden).
- Keine Prüfung des Schallschutzes durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Eine ggf. vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht geprüft,
- Keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf evtl. vorhandene Altlasten vorgenommen.

Mängel und Schäden, die nicht offen sichtbar oder dem Sachverständigen nicht mitgeteilt werden, können im Wert nicht berücksichtigt werden. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. Die Bauart älterer Gebäude ist insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz i. d. R. mit derzeitigen Anforderungen nicht vergleichbar. Derartige Abweichungen sind keine Mängel. Es werden die vorliegenden Zustandsmerkmale berücksichtigt, ggf. auch die Auswirkungen auf den Verkehrswert. Der Sachverständige legt bei seiner Wertermittlung den Zustand des Wertermittlungsobjektes bei der durchgeführten Besichtigung (Ortstermin) zu Grunde.  
Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

## 2.1 Tatsächliche Merkmale

Nutzung der Grundstücke:

Einfamilien-Wohnhaus (Vorderhaus mit hinterem Seitenflügel)

Lage/Infrastruktur:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Ortsteil Zorge der Gemeinde Walkenried. Die Gemeinde Walkenried liegt im östlichen Teil des Altkreises Osterode am Harz, der seit dem 01.11.2016 zum Landkreis Göttingen gehört, am Südrand des Harzes.

Die Gemeinde Walkenried besteht aus den Ortsteilen Walkenried mit Wiedigshof, Wieda und Zorge und zählt insgesamt 4.499 Einwohner (Stand 31.12.2022). Der Ortsteil Zorge der Gemeinde Walkenried verfügt insgesamt über rd. 980 Einwohner. Erwerbsquellen sind Klein- bis Mittelgewerbe und Tourismus.

Für kulturelle und sportliche Ereignisse stehen in Zorge gastronomische Betriebe, eine Sporthalle und ein Sportplatz zur Verfügung. Die schulische Versorgung besteht in Form der in Walkenried befindlichen Grundschule. In der Nachbarstadt Bad Sachsa befindet sich eine Oberschule sowie ein privates Gymnasium. Ein staatliches Gymnasium befindet sich in ca. 28 km Entfernung in Herzberg am Harz.

Zorge liegt an der Landesstraße 602 (L 602), die in nördlicher Richtung im ca. 8 km entfernten Ortsteil Hohegeiß der Stadt Braunlage in die Bundesstraße 4 (B 4, Bad Harzburg - Nordhausen) mündet. In südlicher Richtung ist über Landes- und Kreisstraßen die Bundesstraße 243 (B 243, Seesen - Nordhausen) in ca. 18 km Entfernung erreichbar. Die Bundesautobahn 38 (A 38, Göttingen - Leipzig) ist in ca. 23 km erreichbar. Walkenried besitzt einen Bahnhof an der Südharzstrecke (Northeim – Nordhausen). Busverbindungen bestehen zu den umliegenden Gemeinden. Zorge ist damit verkehrstechnisch ausreichend erschlossen.

Lagemerkmale:

Die Umgebung des Wertermittlungsobjektes wird geprägt durch Wohnnutzung.

Lage an einer innerörtlichen Erschließungsstraße (Sackgasse). Das Grundstück wird von der Straße „Am Wolfsbach“, die südlich vom Bewertungsgrundstück verläuft, erschlossen. Es handelt sich um ein Reihengrundstück am Ende einer Sackgasse. Nach Westen und Osten setzen sich bebaute Grundstücke fort. Nördlich grenzt ein Berghang mit Bewaldung an. Die Bebauung im Bereich des Bewertungsgrundstücks hat im Westen und Osten aufgrund geringer Grenzabstände sowie aufgrund des bewaldeten Berghanges eingeschränkte, aber noch ausreichende Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse zur Folge.

**Wohn-/ Geschäftslage:**

Durchschnittliche dörfliche Wohnlage im Randbereich, keine Geschäftslage.

**Immissionen:**

Aufgrund der angrenzenden Bereiche, insbesondere in Hinsicht auf den Straßenverkehr, können Immissionen als gering bis durchschnittlich für die dörfliche Lage bezeichnet werden.

**Topographische Lage:**

Von Süden nach Norden zunächst leicht und dann hinter der vorhandenen Bebauung stark ansteigende Grundstücksfläche.

**Grundstücksbeschaffenheit:**

Lage an einer ausgebauten Straße mit ca. 4 m Fahrbahnbreite (Sackgasse) im Bereich der Bewertungsgrundstücke ca. 8 m Fahrbahnbreite (Wendeplatz). In der Gesamtheit der Grundstücke handelt es sich um ein Reihengrundstück mit nahezu rechteckigem Zuschnitt (siehe Lageplan), Straßenfrontlänge ca. 13 m, Grundstücksbreite ca. 13 m, Grundstückstiefe i. M. ca. 39 m, wovon jedoch nur ca. 20 m baulich nutzbar sind. Die Grundstücke sind in ihrer Gesamtheit aufgrund ihrer Lage, Größe und ihres Zuschnitts mit Einschränkungen zur Bebauung geeignet. Lage und Form der Grundstücke, sowie die nähere Umgebung sind aus den folgenden Kartenausügen ersichtlich. Das Wertermittlungsobjekt ist gekennzeichnet.

**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 (Am Wolfsbach)
  - Straßenausbau: Die öffentlichen Erschließungsflächen sind ortsüblich ausgebaut und mit einer Asphaltdecke befestigt.
  - Höhenlage zur Straße: Das Baugrundstück liegt höhengleich mit der Straße. Der Verlauf der Straße ist im Bereich der zu bewertenden Grundstücke als nahezu ebenflächig zu bezeichnen.
  - Anschlüsse: Wasser, Abwasser (Schmutz- und Regenwasser), Elektroenergie, und Telefon
  - Beiträge- und Abgaben: Die Grundstücke sind in ihrer Gesamtheit voll erschlossen. Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (Straßen- bzw. Kanalbau) fallen zum jetzigen Zeitpunkt nicht an.
- Grenzverhältnisse:** Das Wohnhaus auf den Grundstücken ist im Westen und Osten mit je ca. 1 m Grenzabstand errichtet worden (grenznahe Bebauung). Fenster, die in den grenznahen Wänden vorhanden sind, genießen Bestandsschutz.

Der nördlich an das Wohnhaus angrenzende Gebäudeteil ist als Grenzbebauung an der östlichen Grenze errichtet worden. Die Grenzverhältnisse sind weitgehend geregelt.

- Baugrund:** Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig angenommen. Sichtbare Setzungsschäden wurden nicht festgestellt.
- Vorhandene Bebauung:** Das Baugrundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Die restliche Grundstücksfläche wird als Zugang, Freifläche, Hoffläche sowie als Grünfläche (bewaldet) genutzt.
- Stellplätze:** Baulich definierte Stellplätze sind nicht vorhanden.
- Entfernungen:** Das Baugrundstück liegt im Ortsteil Zorge der Gemeinde Walkenried. Die Entfernung zur Ortsmitte Walkenried beträgt ca. 7,5 km.

## 2.2 Konjunkturelle und strukturelle Lage

### Arbeitsmarkt:

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 6,2 % (Stand April 2023) auf einem leicht erhöhten Niveau, etwas über dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen mit 5,7 % bzw. dem Bundesdurchschnitt von ebenfalls 5,7 %. Die Arbeitslosenquote im ehemaligen Landkreis Osterode a. H. liegt etwas über der durchschnittlichen Quote des Landkreises Göttingen. Als Ursachen können die teilweise Endindustrialisierung der Vergangenheit sowie der starke Rückgang im Bereich Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels, Pensionen) angesehen werden.

### Wirtschaftliche Lage:

Der Landkreis Göttingen weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Niedersachsen. Das spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Göttingen mit 93,0 (Stand 2020) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt von Niedersachsen von 97,8.

### Bevölkerungsentwicklung:

Die Einwohnerzahl in der Region Osterode am Harz ist in den Jahren seit 1990 kontinuierlich um über 15 % zurückgegangen. Bis 2030 ist nach aktuellen Prognosen (BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 – 15 % zu rechnen.

### Immobilienmarkt:

Der teilweise Leerstand an Wohnimmobilien ist kennzeichnend für den örtlichen Immobilienmarkt. Die mangelnde Nachfrage seit der Jahrhundertwende hat zu einem starken sinken der Immobilienpreise geführt, der erst in den letzten Jahren durch eine ansteigende Entwicklung relativiert wurde. Diese ansteigende Entwicklung kam in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 zum Stillstand. Aufgrund aktueller Entwicklungen sinken gegenwärtig erneut die Immobilienpreise.

## 2.3 Rechtliche Merkmale

Rechtliche Umstände, die auf den Verkehrswert eines Grundstückes Einfluss haben können, ergeben sich in erster Linie aus der bestehenden oder vorgesehenen Bauleitplanung der zuständigen

Gemeinde. Darüber hinaus können sich ggf. Lasten und Beschränkungen, aber auch Begünstigungen, in den amtlichen Registern (Grundbuch, Baulastenverzeichnis usw.) auf den Wert eines Grundstückes auswirken.

- Zulässige Nutzung:** Das Wohnhaus „Am Wolfsbach 4“ befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Für künftige Vorhaben i.S. des § 29 BauGB gilt das sog. „Einfügegebot“, d.h. ein Vorhaben ist 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 (§ 34 Baugesetzbuch - BauGB). Es könnte sich bei dem Bereich um ein faktisches allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) handeln; die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 4 BauNVO. Problematisch sind die hinteren Grundstücksbereiche der Flurstücke 42 und 41/2 sowie die dahinterliegenden rückwärtigen Flurstücke. Hier muss davon ausgegangen werden, dass sich diese im sog. „Außenbereich“ befinden, in dem gem. § 35 BauGB nur eine eingeschränkte Nutzung zulässig ist.
- Bei der Wertermittlung kann von der Zulässigkeit der tatsächlichen Nutzung ausgegangen werden.
- Baugenehmigungen:** Das Vorliegen von Baugenehmigungen und die Einhaltung von Bauvorschriften wurde nicht geprüft.
- Erschließungsbeiträge:** Gemäß Auskunft der Gemeinde Walkenried ist das Bewertungsobjekt als Gesamtheit voll erschlossen. Bei der einzelnen Betrachtung der Flurstücke, ohne Betrachtung der anderen Flurstücke, sind die (rückwärtigen) Flurstücke 37/4, 39/8 und 39/6 als nicht voll erschlossen zu betrachten.
- Grundbuch:** Das Grundbuch enthält in Abteilung II die Eintragung: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.
- Baulastenverzeichnis:** Im Baulastenverzeichnis sind laut Auskunft des Landkreises Göttingen für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragungen vorhanden.
- Denkmalschutz:** Das Bewertungsobjekt steht lt. Auskunft des Landkreises Göttingen nicht unter Denkmalschutz.
- Sonstige Rechte/Belastungen:** Weitere wertrelevante Rechte und Belastungen sind bei der Vorbereitung des Gutachtens nicht bekannt geworden. Der Sachverständige geht daher bei seiner Bewertung von einem ansonsten belastungsfreien Zustand des Grundstückes aus.

## 2.5 Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut (Vorderhaus mit hinterem Seitenflügel).  
Nachstehend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen im Einzelnen beschrieben.

Der Gebäudebeschreibung zu Grunde liegende Feststellungen beruhen auf Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung durch den Sachverständigen.

Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben und Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale. Abweichungen im Detail sind möglich.

### Gesamtansicht



Weitere Fotos sind im Anhang eingefügt (siehe 4.1 Fotos)

#### a) Einfamilien-Wohnhaus (derzeit Leerstand)

##### Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Einfamilien-Wohnhaus (Vorderhaus mit hinterem Seitenflügel), ein Vollgeschoss, ein Dachgeschoss, nicht unterkellert
Baujahr	Vorderhaus: vor 1900 Seitenflügel: vor 1900 als Nebengebäude (Hochkeller)

Bauliche Veränderungen		Erneuerungen der Fassaden Erneuerung der Fenster (inzwischen überaltert) Erneuerung des gesamten Innenausbaus, einschl. Installationen Diverse Bauunterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen
<b>Nutzung</b>		
Erdgeschoss (EG)		2 Räume, Küche, Bad, HW-Raum, Flur mit Treppe, Geräteraum
Dachgeschoss (OG)		4 Räume, Flur mit Treppe
<b>Bauausführung und Ausstattung</b>		
Wände	außen	
	EG u. DG	im Vorderhaus-Bereich vermutl. Steinfachwerk, im Seitenflügel-Bereich Massivbau (Naturstein- u. Ziegelsteinmauerwerk),
	innen	
	EG u. DG	im Vorderhaus-Bereich vermutl. Steinfachwerk, im Seitenflügel-Bereich vermutl. Mauerwerk
Decken	EG u. DG	im Vorderhaus-Bereich Holzbalkendecken im Seitenflügel-Bereich vermutl. Massivdecke im EG und Holzbalkendecke im OG
Dach		Holzkonstruktion als Satteldach (Vorderhaus) bzw. Pultdach (Seitenflügel) mit Falzziegeleindeckung, Unterdach aus Kunststoffolie
Fußböden	EG u. DG	Laminat, Keram. Belag, PVC-Belag
Fenster	EG u. DG	Holz- und Kunststoff-Fenster, isolierverglast (veraltet), Glasbausteinfenster
Türen	außen	Kunststoff- Hauseingangstür mit Verglasung, Aluminium-Hintereingangstür mit Verglasung (beschädigt)
	Innen	eine Ganzglas-Zimmertür im EG, sonst einfache Zimmertüren glatte Türblätter mit Holzdekor
Treppen	EG/DG	Holztreppe
Heizung		Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung (im Bau, vermutl. nahezu fertiggestellt)
Warmwasserversorgung		vermutl. durch Warmwasserzentralheizung
Sanitäre Einrichtungen		
	EG:	innenliegendes WC, Duschbad mit Dusche, Waschbecken und WC
	DG:	<u>kein WC</u> , <u>kein Bad</u>
Elektroinstallation		Standard-Elektroinstallation

**Besondere Bauteile**

- Eingangstreppe und -Podest

**Baumängel/Bauschäden**

- Erd- und Dachgeschoss

Schäden an Oberflächen aufgrund von partiell intensiver Verunreinigung und Vermüllung, Unvollständige Heizungsinstallation, beschädigte Fußbodenluke zum Bodenschacht im Eingangsbereich

- Fassaden, Außenbauteile

Beschädigte Hintereingangstür, Schäden im Dachbereich, mangelhafte Eingangstreppe und -Podest, im Wesentlichen nicht zeitgerechter Wärmeschutz.

**Besonderheiten**

- Das Gebäude ist seit offensichtlich seit geraumer Zeit ungenutzt.

**b) Außenanlagen**

Hausanschlüsse

Wasser, Abwasser, Strom, Telekom

Wege und Befestigungen

Ziegelpflasterbelag (ca. 9 m<sup>2</sup>) als Hauszugang, Betonplattenbelag am westl. Gebäudegiebel als Hofzugang, Hoffläche vermutl. befestigt jedoch aufgrund von Vermüllung beim Ortstermin nicht wahrnehmbar.

Einfriedungen

keine intakten Einfriedungen, ggf. abgängige Einfriedungen im hinteren Grundstücksbereich.

Gartenanlage

keine Gartenanlage, Bewaldung im hinteren Grundstücksbereich.

Sonstiges

Baumängel/ Bauschäden

Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem ungepflegten, verwilderten Zustand.

**Gesamteindruck (Gesamtobjekt)**

Grundrissgestaltung

Grundrisse im EG und DG mit einer Wohnung mit 6 Zimmern, Küche, Bad, WC, einfache Grundrisse mit je Geschoss mind. teilw. kleinen Räumen, kein Bad bzw. WC im DG.

Lichte Höhen

EG: gering, ca. 2,30 m – 2,36 m (überwiegend), ca. 2,46 m (ein Raum)

DG: gering, ca. 2,22 m - (Vorderhaus), 2,00 m – 3,40 m (Seitenflügel)

Die Raumhöhen der Aufenthaltsräume betragen in Teilbereichen im EG teilweise lediglich ca. 2,30 m und im DG ca. 2,22 m. Räume mit einer Höhe unter 2,40 m haben laut Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) keine Aufenthaltsraumqualität! Erforderlich wären 2,40 m über mind. zwei Dritteln ihrer Grundfläche im EG und DG. Die Nutzung als Aufenthaltsraum für eine Wohnung wäre daher unzulässig! Lediglich der Bestandsschutz steht dem derzeit entgegen.

Allg. Unterhaltungszustand

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Baustoffen errichtet und in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. Es befindet sich in einem überwiegend normal erhaltenen Bauzustand. Schäden bzw. Mängel, nicht fertig gestellte Bauleistungen sowie nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen sind vorhanden.

Wärmeschutz

Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Wärmeschutzes werden teilweise nicht erfüllt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert. Danach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

##### 3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (WertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§13 und 14 WertV), das Ertragswertverfahren (§§15 bis 20 WertV) und das Sachwertverfahren (§§21 bis 25 WertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere dieser Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung bzw. Renditeerzielung hin ausgerichtet sind.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht.

Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird entsprechend der unterschiedlichen Bewertungsmaßstäbe des Grundstücksmarktes der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Zur Stützung des Sachwertes wird zusätzlich das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt.

### 3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

#### 3.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel nach § 3 WertV mit dem Vergleichswertverfahren zu bestimmen. Vergleichbare Kauffälle liegen jedoch nicht ausreichend vor, deshalb muss zur Ermittlung des Bodenwertes der Bodenrichtwert nach § 13 WertV herangezogen werden.

Für den Bereich der Wertermittlungsobjekte sind amtliche Bodenrichtwerte von 20 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 6 EUR/m<sup>2</sup> incl. Erschließungskosten nach Baugesetzbuch (BauGB) für ein „Mischgebiet“ zum 01.01.2023 festgelegt worden.

Bei Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind abweichende wertbeeinflussende Merkmale durch Zu- und Abschläge oder in sonstiger Weise (§ 14 WertV) zu berücksichtigen. Solche Abweichungen sind hier nicht vorhanden.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises (EUR/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße können Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. In ländlichen Gebieten ist jedoch kein signifikanter Einfluss auf den Kaufpreis nachweisbar.

Die zu bewertenden Grundstücke werden in ihrer Gesamtheit von der Erschließungsstraße „Am Wolfsbach“ erschlossen. Es handelt sich um ein Reihengrundstück an einer innerörtlichen Erschließungsstraße (Sackgasse) mit regelmäßigem Zuschnitt. (siehe Lageplan). Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 13 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 39 m, wobei die hinteren i. M. ca. 19 m dem Außenbereich zuzuordnen sind. Diese Situation rechtfertigt keine Zu- oder Abschläge von den jeweiligen Bodenrichtwerten.

Nach heutiger Sach- und Rechtslage werden für dieses Grundstück Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz nicht mehr erhoben.

Für die im Grundbuch von Zorge Blatt 634 eingetragenen Grundstücke ergeben sich damit folgende Bodenwerte:

<b>Lfd. Nr. 7</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 42</b>	<b>121 m<sup>2</sup> x 20 EUR/m<sup>2</sup> = 2.420 EUR</b>
<b>Lfd. Nr. 8</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 37/4</b>	<b>57 m<sup>2</sup> x 20 EUR/m<sup>2</sup> = 1.140 EUR</b>
<b>Lfd. Nr. 9</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 41/2</b>	<b>81 m<sup>2</sup> x 20 EUR/m<sup>2</sup> = 1.620 EUR</b>
<b>Lfd. Nr. 10</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 46/3</b>	<b>13 m<sup>2</sup> x 20 EUR/m<sup>2</sup> = 260 EUR</b>
<b>Lfd. Nr. 11</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 39/8</b>	<b>276 m<sup>2</sup> x 6 EUR/m<sup>2</sup> = 1.656 EUR</b>
<b>Lfd. Nr. 12</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 39/6</b>	<b>19 m<sup>2</sup> x 6 EUR/m<sup>2</sup> = <u>114 EUR</u></b>

**Insgesamt = 7.210 EUR**

**ca. 7.200 EUR**

### 3.2.2 Gebäudewert

Der Gebäudewert wird schrittweise ermittelt. Zunächst wird der Herstellungswert errechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese Herstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen des Gutachters auf der Basis der Preisverhältnisse von 2010 (Normalherstellungskosten 2010) angesetzt. Dort wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Größe, des Verhältnisses von ausgebauten zu nicht ausgebauten Räumen, der Bauweise und Ausstattung für den folgenden Gebäudetyp, der mit dem Gebäudetyp des Wertermittlungsobjektes grundsätzlich vergleichbar ist, der nachstehende Preis je m<sup>2</sup> - Bruttogrundfläche angehalten.

- Bauweise Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser, freistehend
- Geschosse Erdgeschoss, Dachgeschoss
- Ausstattungsstandard Standardstufe 2  
 Außenwände: Holzfachwerk/einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen  
 Oder (Holz-) Verkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)  
 Dach: Falzziegel, Fenster und Außentüren: Holz- und Kunststoffelemente mit Zweifachverglasung (vor ca. 1995), überw. einfache Zimmertüren, Deckenkonstruktion und Treppen: Holzdecken (EG u. DG), Holztreppe (EG) Fußböden: Laminat- u. PVC-Böden, keram. Belag, Sanitäreinrichtungen: EG: WC, innenliegend, keine Wandfliesen, Duschbad mit Wand- und Bodenfliesen, Heizung: Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung (im Bau) Warmwasserbereitung: vermutl. durch Warmwasserzentralheizung, Sonstige techn. Ausstattung: wenige Steckdosen, Zählerschrank mit Kippsicherungen.

Normalherstellungskosten 2010: ca. 875 EUR/m<sup>2</sup> BGF, Ansatz: **875 EUR/m<sup>2</sup>**

Kostenkennwert für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Besondere Bauteile, deren Zeitwerte anzusetzen wären, sind nicht vorhanden.

Mit der Baupreisindexreihe, die die Veränderung der Baukosten widerspiegelt, werden die Normalherstellungskosten auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet. Der Baupreisindex (2010 = 100) beträgt zum Stichtag 178,2 .

Die Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> ergeben - multipliziert mit der Bruttogrundfläche - nach Addition des Wertes der besonderen Bauteile den Herstellungswert der Gebäude. Die Bruttogrundfläche ist nach der DIN 277 aus dem Jahr 2021 zu berechnen.

Vom Herstellungswert ist die Alterswertminderung, die Wertminderung wegen sonstiger Wertbeeinflussender Umstände abzuziehen. Die Wertminderung wegen Baumängel wird erst nach der Markanpassung im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der theoretischen Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden und wird in einem Prozentsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

Für die beschriebenen Schäden und Mängel sind entsprechende Kosten zur angemessenen Teil-Behebung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes zu beachten.

### 3.2.3 Wert der Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere Einfriedungen, Tore, Wege und Platzbefestigungen, Treppen und Mauern und besondere Gartenanlagen, aber auch außerhalb des Gebäudes gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Für die in Abschnitt 2.2.1 beschriebenen Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes werden folgende Zeitwerte angesetzt.

Einfriedungen/Mauern:	Zäune/Gartenmauern	ohne Ansatz
Befestigte Flächen:	Pflaster- und Plattenbelag	ohne Ansatz
Gartenanlage:	einfachste Begrünung	ohne Ansatz
Hausanschlüsse	(Wasser, Abwasser, Erdgas, Strom)	<u>4.000,- EUR</u>
		4.000,- EUR

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

**3.2.4 Sachwert**

Für die zu bewertenden Gebäude ergeben sich folgende Werte:

<b>Sachwertberechnung</b>									
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag:					178,2				
lfd. Nr.	Gebäude (Bauteil)	Bruttogrundfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ]	Normalherstellungskosten 2010 [€/m <sup>2</sup> ]	am Stichtag [€/m <sup>2</sup> ]	Herstellungskosten [€]	gewöhnliche Lebensdauer [Jahre]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Wertminderung [%]	Bauwert altersgeminderte Herstellungskosten am Stichtag [€]
a)	Wohngebäude mit ehem. Gaststätte	196	875	1.559	305.564	65	15	77	ca. 70.300
	Bes. Bauteile		pauschal						
			pauschal						
			pauschal						
<b>Wert der baulichen Anlagen</b>									<b>70.300 €</b>
Wert der baulichen Außenanlagen (Zeitwert) i.W. Hausanschlüsse									4.000 €
Zwischensumme									74.300 €
<b>Bodenwert</b>									<b>7.200 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag</b>									<b>81.500 €</b>
Marktanpassung:		Sachwertfaktor: 0,77 (Korrekturfaktor Standardstufe „2“) = 1,00							ca. 62.800 €
<b>Marktangepasster Sachwert</b>									<b>ca. 62.800 €</b>
Besondere Umstände, wirtschaftliche Wertminderung: Leerstand seit geraumer Zeit, Risikoabschlag 5 %									3.200 €
Baumängel/ -schäden, sonstiges (siehe 2.1.3)									5.000 €
<b>Sachwert am Wertermittlungsstichtag</b>									<b>ca. 54.600 €</b>

### 3.3 Ertragswertverfahren

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Reinertrages zu ermitteln. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstückes bzw. der Eigentumswohnung.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Es wird deshalb zunächst der Bodenwert des Grundstückes ermittelt und dessen Reinertragsanteil vom nachhaltig erzielbaren Reinertrag abgezogen, so dass sich der Gebäudeertragswert unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer durch Kapitalisierung dieses Reinertragsanteiles ergibt.

#### 3.3.1 Bodenwert

Bodenwert (siehe 3.2.1):

ca. 7.200 EUR

#### 3.3.2 Gebäudeertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Betriebskosten, die nicht durch Umlagen abgedeckt werden (sog. Nettokaltmiete) und abzüglich der übrigen Kosten die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Dies sind vor allem Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstückes und seiner baulichen Anlagen betreffen. Werden Grundstücke oder Grundstücksteile eigengenutzt, nicht genutzt, unentgeltlich oder zu einem vom üblichen abweichenden Entgelt überlassen, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

#### Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlage

Um den auf die bauliche Anlage entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen.

Für Einfamilienhausgrundstücke in ländlichen Gemeinden wird in der Regel ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 – 3,0 % zugrunde gelegt. Aufgrund der individuellen Situation (relativ geringe Lage- und Grundstücksqualität) halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 % für angemessen.

<b>Zusammenstellung der Erträge</b>				
Gebäude/-teil, Geschoss	Nutzung	Flächen m <sup>2</sup>	Mieten (monatlich) marktübliche Erträge	
			€/m <sup>2</sup>	€
Wohnhaus	Wohnung EG + DG	135	4,00	ca. 540
			pauschal	
<b>Flächensumme /monatlicher Rohertrag</b>		135		<b>540</b>

<b>Ertragswertermittlung</b>			
<b>Jährlicher Rohertrag</b>			<b>6.480 €</b>
Bewirtschaftungskosten			
Verwaltung:	298 €/Einheit	Anzahl: 1	298 €
	39 €/Garage	Anzahl: 0	€
	5%	(gewerbl. Jahresrohertrages)	0 €
Instandhaltung:	12,00 €/m <sup>2</sup>		1.620 €
	€	/Garagen, Stellplätze, sonst.	€
Mietausfallrisiko:	2,00%	des Rohertrages	130 €
Summe entspr. rd.	31,6 %	des Jahresrohertrages	2.048 €
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>4.449 €</b>
Liegenschaftszinssatz (%):	3 %		
Reinertragsanteil des Grund und Bodens		Bodenwert: 7.200 €	216 €
Reinertragsanteil der Gebäude			4.233 €
Restnutzungsdauer der Gebäude:		15 Jahre	
Barwertfaktor nach Anlage 1 ImmoWertV:		11,94	
Gebäudeertragswert		ca.	50.500 €
Bodenwert (insgesamt)			7.200 €
<b>Vorläufiger Ertragswert am Wertermittlungsstichtag (ohne Baumängel und -schäden)</b>			<b>ca. 57.700 €</b>

### 3.3.3 Ertragswert

Baumängel und – Schäden führen zur Wertminderung. Bei der Besichtigung wurden entsprechende Mängel festgestellt. Die überschläglich ermittelten Kosten für einen Risikoabschlag (siehe Sachwertermittlung) und die Mängelbeseitigung werden mit einem Zeitwert von insgesamt 15.800 EUR in Ansatz gebracht, wobei die geringe Restnutzungsdauer berücksichtigt wird.

Der Ertragswert ergibt sich danach wie folgt:

Gebäudeertragswert	50.500 EUR
- Wertminderung wg. Baumängel und –schäden	5.000 EUR
+ Bodenwert	7.200 EUR
= Ertragswert	ca. <b>52.700 EUR</b>

### 3.4 Verkehrswert

**Bebaute und unbebaute Grundstücke:**

<b>Lfd. Nr. 7</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 42</b>	<b>121 m<sup>2</sup></b>
<b>Lfd. Nr. 8</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 37/4</b>	<b>57 m<sup>2</sup></b>
<b>Lfd. Nr. 9</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 41/2</b>	<b>81 m<sup>2</sup></b>
<b>Lfd. Nr. 10</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 46/3</b>	<b>13 m<sup>2</sup></b>
<b>Lfd. Nr. 11</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 39/8</b>	<b>276 m<sup>2</sup></b>
<b>Lfd. Nr. 12</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 39/6</b>	<b>19 m<sup>2</sup></b>

Gemäß § 7 Abs. 1, Satz 2 WertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Der Verkehrswert ergibt sich aus den vorangegangenen Wertermittlungen unter Berücksichtigung der Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und der Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

Der Sachwert beträgt 54.600,- EUR, der Ertragswert beträgt 52.700,- EUR.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Objekten dieser Art (Gebäude mit einer bzw. zwei Wohnungen) vom Sachwert auszugehen, unterstützend wurde hier auch der Ertragswert ermittelt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass hier das Eigennutzungsinteresse gegenüber einer möglichen Vermietungsabsicht weit überwiegend sein wird, ist der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertes zu ermitteln, wobei jedoch der Ertragswert Berücksichtigung findet.

Unter Berücksichtigung aller Fakten, schätze ich in Kenntnis der regionalen Immobilienmarktsituation, folgenden Verkehrswert einschließlich seiner Bestandteile sowie dem Wert des mit zu versteigernden Zubehörs für die im Grundbuch von Zorge Blatt 634 eingetragenen Grundstücke:

**Lfd. Nr. 7 - 12**

**54.000,00 EUR**

In Worten: vierundfünfzigtausend Euro

**Die Verkehrswerte der Grundstücke im Einzelnen:**

<b>Lfd. Nr. 7</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 42</b>	<b>121 m<sup>2</sup></b>	<b>23.970,00 EUR</b>
<b>Lfd. Nr. 8</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 37/4</b>	<b>57 m<sup>2</sup></b>	<b>1.140,00 EUR</b>
<b>Lfd. Nr. 9</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 41/2</b>	<b>81 m<sup>2</sup></b>	<b>26.870,00 EUR</b>
<b>Lfd. Nr. 10</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 46/3</b>	<b>13 m<sup>2</sup></b>	<b>260,00 EUR</b>
<b>Lfd. Nr. 11</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 39/8</b>	<b>276 m<sup>2</sup></b>	<b>1.650,00 EUR</b>
<b>Lfd. Nr. 12</b>	<b>Gemarkung Zorge Flur 1 Flurstück 39/6</b>	<b>19 m<sup>2</sup></b>	<b><u>110,00 EUR</u></b>
			<b>54.000,00 EUR</b>

Aufgestellt in Übereinstimmung mit der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken.

Die vorstehenden Werte sind unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt.  
Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verfassers.

Herzberg am Harz, 10. November 2023

Architekt Dipl.-Ing.  
Reiner Plümer  
-Sachverständiger-

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

## 4 Anhang

### 4.1 Fotos



Straßenansicht - Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten

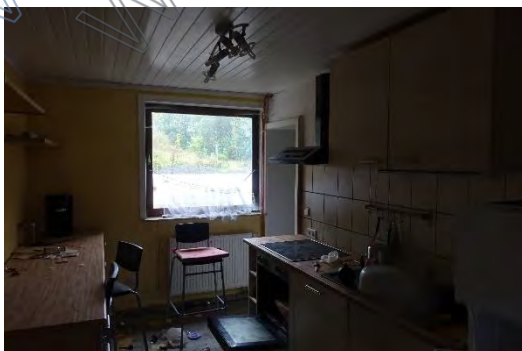


Ansicht von Osten



Ansicht von Westen (Seitenflügel)

Eingangsbereich (EG)



Küche (EG)

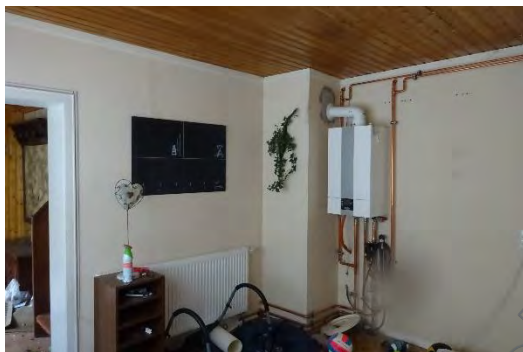
Wohnzimmer (EG)



Duschbad (EG)



Kinderzimmer 1 (DG)



Heizzentrale



Elektro-Verteilung (EG)



Vorplatz (Am Wolfsbach)



Hangbereich

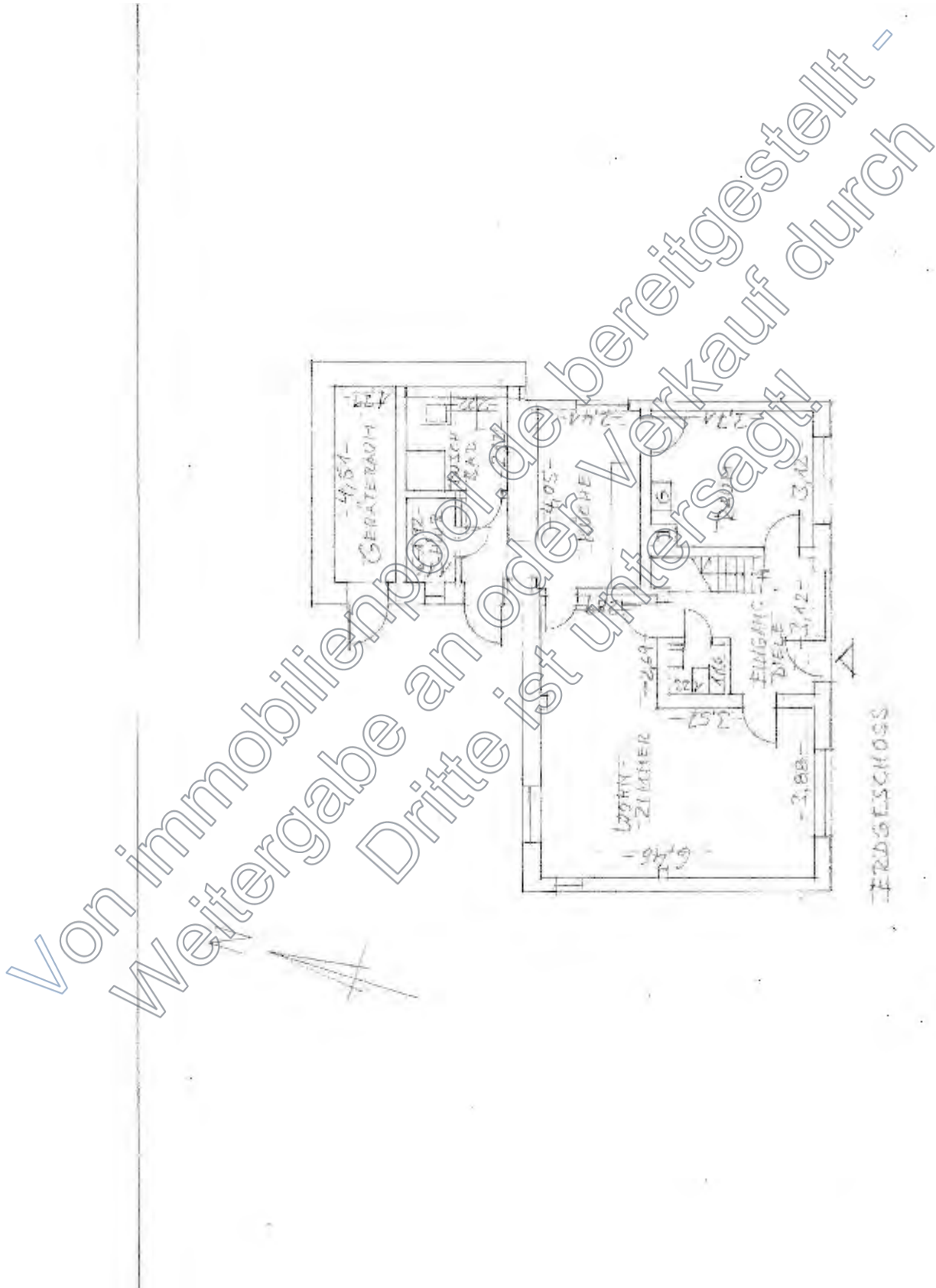


Schäden im Dachbereich (Nordseite)

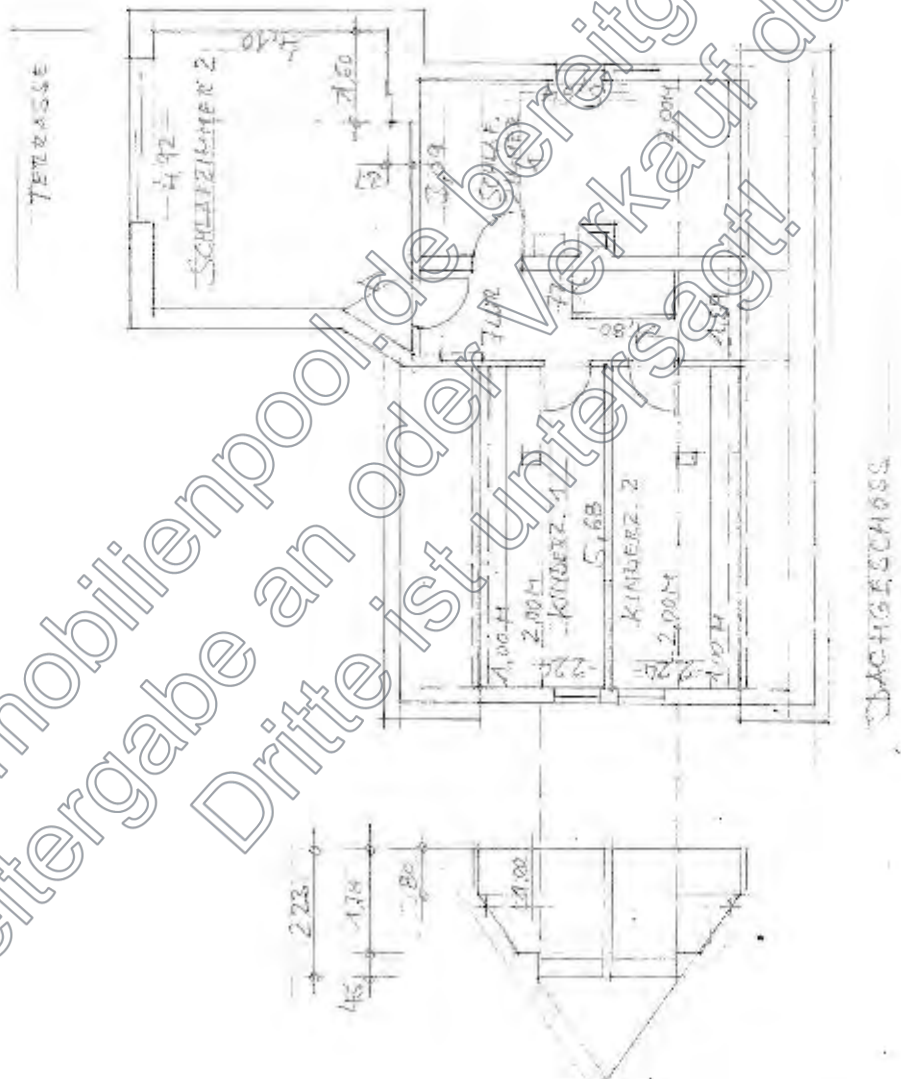


Beschädigte Hintereingangstür

4.2 Zeichnungen



Von Immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Dritte ist untersagt!



### 4.3 Berechnungen

#### Berechnung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

EG: $11,30 \times 7,20 + 5,55 \times 4,95 =$	108,83 m <sup>2</sup>
DG: $11,30 \times 4,80 + 4,70 \times 1,20 + 5,55 \times 4,95 =$	<u>87,35 m<sup>2</sup></u>
	<u>196,18 m<sup>2</sup> ca. 196,00 m<sup>2</sup></u>

#### Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnhaus

EG:

Eingang/Diele:	7,13 m <sup>2</sup>
Wohnraum mit Essplatz:	32,53 m <sup>2</sup>
Raum mit Heizzentrale:	11,30 m <sup>2</sup>
Küche:	9,79 m <sup>2</sup>
WC:	1,44 m <sup>2</sup>
Flur:	1,92 m <sup>2</sup>
Bad:	4,71 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum:	<u>2,23 m<sup>2</sup></u>
	71,05 m <sup>2</sup> ca. 71,00 m <sup>2</sup>

DG:

Flur:	6,51 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1:	15,39 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1:	9,60 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2:	9,60 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2:	<u>22,73 m<sup>2</sup></u>
	63,83 m <sup>2</sup> ca. 64,00 m <sup>2</sup>

Wohnfläche insgesamt: 135,00 m<sup>2</sup>  
=====

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

#### 4.4 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS: 2141)
- Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in der Fassung vom 24. Mai 2005 (Nds. GVBl. S. 184)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- DIN 277-1 (2021) Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau Teil 1 Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 01.01.2004
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2905)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015

#### 4.5 Literaturhinweise

- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger
- Ross/Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Verlag: Th. Oppermann
- Vogels, M.: Grundstücksbewertung marktgerecht, Bauverlag
- Grundstücksmarktdaten 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim, abrufbar im Internet unter <https://www.gag.niedersachsen.de>
- Landesmarktbericht, Oberer Gutachterausschuss in Niedersachsen