

Das Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und
Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV 2010 u.a.

Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens vom 24.03.2023 (Stichtag 14.12.2022)
mit Innenbesichtigung, Wertermittlungsstichtag: 20.06.2023

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Altenau Blatt 1949 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück.

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Geschäftsnummer NZS 2 K 1/22

Auftraggeber: **Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung.**
Wertermittlungsstichtag: **20.06.2023**

Bebauung: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen.



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2023 eingeschätzt auf **rund 26.000 Euro (unbelastet).**

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 25.07.2023

Das Gutachten umfasst gesamt 54 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Altenau
Blatt 1949

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

Gemarkung Altenau
Flur 1
Flurstück 81/1
Gebäude- u. Freifläche; Bergstr. 19
Größe 738 m²
Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche
(Flurstücksnachweis)

Bebauung:
Mehrfamilienhaus, freistehend.
Baujahr: nicht bekannt, Annahme um 1900 Ursprung Wohn- u. Geschäftshaus
 Bäckerei
 1993-1995 Nutzungsänderung in Mehrfamilienhaus,
Wohnfläche: 6 Wohnungen mit gesamt ca. 522 m²
 (Fläche aus vorliegenden Grundrissplänen ermittelt).

Die Flächenermittlung erfolgte durch den Sachverständigen auf Grundlage einer Flächenermittlung aus den vorliegenden Grundrisszeichnungen.
Angaben erfolgen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung z.B. durch örtliches Aufmaß.

Wertermittlungstichtag: 20.06.2023

Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung / Vermietung

Nach Angabe des Eigentümers ist das Gebäude seit ca. 12 Jahren leerstehend.
Mietverhältnisse, bzw. Mietverträge sind nicht bekannt.
Aufgrund des baulichen Zustands wirkt das Gebäude augenscheinlich seit mehreren Jahren unbewohnt und befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand.
Eine Mietnutzung der Wohnungen ist ohne umfassende Modernisierungen und Sanierungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung

Zum Wertermittlungstichtag 20.06.2023 wurde durch den Schuldner eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes ermöglicht.

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
 2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtenauftrag
 - 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag
 3. Grundstück - Lagemerkmale
 - 3.1 Grundstücksdaten
 - 3.2 Großräumige Lage
 - 3.3 Kleinräumige Lage
 - 3.4 Grundstück
 4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
 5. Baubeschreibung
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
 6. Berechnungen
 - 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
 - 6.2 Wohn- und Nutzfläche
 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
 8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
 - 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
 - 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
 9. Sachwertermittlung des Gebäudes
 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 11. Wert der baulichen Außenanlagen
 12. Wert des Grund und Bodens
 - 12.1 Bodenrichtwert
 - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
 13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
 - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
 - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
 15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
18. Auszug aus dem Stadtplan
 19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 20. Bestandspläne
 21. Sonstige Anlagen
 22. Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedürfen der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland.

Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung
- WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
Aktueller Grundstücksmarktbericht für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.
Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung
Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.
Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligten, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück u. Gebäudeinneren können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstige Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich ist. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind. In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

- 1.2.10 Versteckte Mängel
oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.
- 1.2.11 Genehmigung Baubehörde
Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstige genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.
- 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen
Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.
- 1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.
Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.
- 1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage
Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.
- 1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte
- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.
- Auskünfte, Informationen
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld, Marktstraße 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auftrag Beschluss vom 17.11.2022.
Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.

Schreiben Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld vom 15.05.2023 mit Anlage Schreiben des Schuldners vom 25.04.2023:

Auftrag zur Anpassung des Gutachtens auf Grundlage einer Innenbesichtigung,

Angaben zu dem beauftragten

Bewertungsobjekt Grundbuch von Altenau Blatt 1949,
lfd. Nr. 1
Gemarkung Altenau Flur 1, Flurstück 81/1, Gebäude- u. Freifläche
Bergstr. 19, Größe, m²: 738

Geschäftsnummer NZS 2 K 1/22

Schuldner/Beteiligte Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.

Hinweis zu personenbezogenen

Daten Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin, Schuldner u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä. Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.ä.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung 14.12.2022 und 20.06.2023.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Am 14.12.2022: Nur der Sachverständige.
Anmerkung: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Am 20.06.2023: Der Schuldner, eine Vertreterin der Gläubigerin sowie der Sachverständige.
Am 20.06.2023 wurde ein Zugang zum Gebäude ermöglicht.

Wertermittlungsstichtag **20.06.2023**, Tag der letzten Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag 20.06.2023.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Mieter und Pächter Nach Angabe des Eigentümers ist das Gebäude seit ca. 12 Jahren leerstehend. Mietverhältnisse, bzw. Mietverträge sind nicht bekannt. Das Gebäude ist aufgrund des baulich stark vernachlässigten Zustand aktuell nicht bewohnbar.

Gewerbebetrieb Es liegt eine reine Wohnnutzung als Mehrfamilienhaus vor. Ein sonstiger Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

Maschinen und Betriebseinrichtungen	Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. o.ä. vorhanden. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens, ist in diesem Bewertungsfall auch nicht wertbildend vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm	Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein eindeutig sichtbarer Hausschwammbefall festgestellt. Allerdings ist aufgrund des jahrelangen Leerstands mit dem baulich stark vernachlässigten Zustand der Verdacht auf holzerstörender Pilzbildung im Gebäude durch Nässeeinwirkung u.a. Bauschäden als möglich anzusehen. Der Befall von Hausschwamm kann nur gesichert durch Bauteilöffnungen und eine abschließende Laboranalyse festgestellt werden, siehe auch unter 1.2. Dies kann nur eine unvollständige Feststellung darstellen.
Baubehördliche Beschränkungen:	<u>Auskunft Landkreis Goslar, Bauamt:</u> Ausstehende baurechtliche Verfahren sind nicht bekannt bzw. wurden nicht mitgeteilt. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt. Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt. Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen u.a. vor: - Umbau Wohn- und Geschäftshaus, Baugenehmigung 21.4.1993

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen,
Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage,
Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen**. Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Altlasten	Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.
Gebäudeversicherung	Eine Gebäudeversicherung besteht nicht nach Angabe des Eigentümers.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Altenau Blatt 1949
Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur
überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit
Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe
unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen
Landkreis Goslar

Ort/Einwohnerzahl
Altenau ist ein Ortsteil der Stadt Clausthal-Zellerfeld und besitzt ca. 1750 Einwohner.

Verkehrslage
Altenau liegt im Oberharz und besitzt ausreichende Anbindungen zu den Hauptverkehrswegen.
Über Bundes- und Landstraßen ebenfalls gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten:
bis Clausthal-Zellerfeld 11 km, bis Goslar rd. 21 km.
Bahn: Bahnhof ist nicht vorhanden.
Autobahn: Mögliche Verbindung A7 in ca. 34 km Entfernung.
Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.
Bus: Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Nur eingeschränkt den Grundbedarf deckend, umfangreichste Einkaufsmöglichkeiten in Goslar.

Ärztliche Versorgung
Eingeschränkt in Altenau, umfangreich in allen Bereichen mit Krankenhäusern in Clausthal-Zellerfeld oder Goslar vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage
Westliche Lage in Altenau in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung, relativ randnah gelegen.
Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung
In unmittelbarer Umgebung überwiegend Wohngebäude ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße
Hauseingang ist in etwa höhengleich zur Straße, dann steil ansteigend nach Südwest. Ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.

3.4 Grundstück

Bebauung/Nutzung: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen, freistehend.
Grundstücksform: Flächig, annähernd quadratisch.
Größe: 738 m², etwas kleinere Flächengröße für die Nutzungsart im allgemeinen Vergleich.
Größte Abmessungen Länge Straßenfront ca. 27 m, Tiefe bis 29 m.
Ver-/Entsorgung Strom, Wasser, Abwasser mit öffentlichen Anschlüssen. Gasanschluss ist nach Angabe nicht vorhanden.
Topographie Direkt vom öffentlichen Bereich von Nordost nach Südwest stark ansteigende Hanglage.
Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, ohne bedeutsam auffällige Setzungserscheinungen.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Lfd. Nummer der Eintragungen 8, Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im BVZ 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (2 K 1/22) ...

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Auskunft Bauamt Landkreis Goslar:

Auf dem Grundstück Clausthal-Zellerfeld, Bergstraße 19, Gemarkung Altenau, Flur 1, Flurstück 81/1 ist im Baulastenverzeichnis keine Baulast eingetragen.

4.5 Denkmalschutz

Auskunft:

Das Grundstück wird nicht als Baudenkmal eingeschätzt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft Landkreis Goslar mit gekürztem Wortlaut:

Bebauungsplan: Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Beurteilung nach §34 BauGB.

Einordnung: Wohnbaufläche, WA.

4.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehen.

Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden vom Eigentümer auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (**Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Altenau Blatt 1949, Bergstraße 19 in 38707 Altenau, besteht aus dem Flurstück 81/1, Flur 1, Gemarkung Altenau. Die Bebauung besteht aus einem freistehenden Mehrfamilienhaus mit 5-6 Wohnungen.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

14.12.2022: Ohne Gebäudeinnenbesichtigung!

Nur Außenbesichtigung mit Ausnahme des Hauszugangs- und weiterem Grundstücksaußenbereichs. Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes wurde nicht ermöglicht. Somit waren nur eine eingeschränkte Beschreibung und Einschätzung möglich.

20.06.2023: Innen- und Außenbesichtigung

Das Gebäude wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung und äußerem Anschein, Aktenlage u. Angaben Eigentümer sofern vorliegend.

5.3 Mehrfamilienhaus, freistehend

Leerstand nach Angabe seit ca. 12 Jahren.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung.**

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, freistehend. Teilkeller-/Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Ausbau, massive Konstruktion, evtl. Fachwerk aufgrund des Baujahres.

Baujahr: nicht bekannt, Annahme Ursprung um 1900. 1993-96 Nutzungsänderung in Mehrfamilienhaus.

Nutzung: 5-6 Wohnungen.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Keller-/Untergeschoss: Teilweise unterkellert, 1 Wohnung.

Erdgeschoss 2 Wohnungen.

Obergeschoss 2 Wohnungen.

Dachgeschoss 1 Wohnung in Verbindung/Zugang mit Wohnung im OG.



Außenwände Mauerwerkkonstruktion o.ä. massiv, evtl. Fachwerkkonstruktion.

Fassade: EG-Holz-Stülpchalung, OG-Profilholz-, DG Plattenverkleidung Faserzement evtl. asbesthaltig.

Wärmeschutz deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1980.

Dach Satteldach, Betondachsteindeckung, Einordnung Ausführung: vor 1985

Gaube: Schleppgaube.

Wärmeschutz geringe Dachdämmung.

Fenster u. Außentüren Holzelemente, isolierverglast.

	Einordnung Ausführung: vor 1985
Rollläden:	nicht vorhanden.
Haustür:	Mehrere Eingangstüren, Holz- und Kunststoffelemente, einfacher Wärmeschutz. Einordnung Ausführung: einfach.
Treppen	massiv.

Kurzbeschreibung der Wohnungen vom UG bis zum DG.

Die Wohnungen sind ähnlich ausgestattet, ohne bedeutsame Ausstattungsunterschiede. Nachfolgend werden die Wohnungen zum Überblick zusammengefasst beschrieben.

Innenwände	Mauerwerk o.ä. Oberflächen: Putz, Tapete.
Innentüren	Holzelemente, furniert. Einordnung Ausführung: baujahrtypisch mittel.
Deckenkonstruktion	Holzbalken- oder Massivkonstruktion in den Geschossen. Annahme: Holzbalken, massiv über dem KG.
Deckenflächen:	Putz, Styroporplatten, Tapete.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Teppichböden, teils ohne Oberbelag, PVC u.ä.
Fliesen:	Boden: Bäder überwiegend. Wand: Bäder türhoch.
Sanitäreinrichtungen	
Bäder i.d. Wohnungen	WC-bodenstehend, Waschtisch, Dusche, teils Badewanne.
Ausstattung	Einfach, nicht mehr zeitgemäß.
Heizung	Anschluss an Zentralheizung, Gliederheizkörper, teils Plattenheizkörper Teils sehr große Querschnitte (Whg.OG links), nicht zeitgemäß.
Heizung Gebäude	Ölzentralheizung. Die Funktionalität wird in Frage gestellt.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standartinstallationen, Ausführung: überwiegend nicht zeitgemäß.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung ohne Besonderheiten.
Balkon:	Dachterrasse ist vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: einfach, vor 1985 Außenwand: einfach, vor 1980 Fenster: einfach, vor 1985 Gesamt einfache Ausstattung ohne von außen erkennbare signifikante Verbesserungen, insbesondere in den letzten 10-15 Jahren.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angabe Eigentümer/Schuldner: 1993-96 Umbau in 6 Wohnungen. Gebäudeaußenbereich und Ausbau augenscheinlich nicht modernisiert.

5.4 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Mängel und Schäden

Aktualisierung Stichtag Ortsbesichtigung am 20.06.2023

Mindestreparaturen erforderlich:

Mehrfamilienhaus

- o Fenster innen beschlagen, gefroren, teils gekippt. Siehe nachfolgend Modernisierungen.
Verwittert und sonstige Schäden, erneuerungsbedürftig.
- o Frostschäden im Innenbereich sind wahrscheinlich. Siehe nachfolgend Modernisierungen.
- o Außentüren sind überaltert und erneuerungsbedürftig Siehe nachfolgend Modernisierungen.
Fassade, Dach:
- o Sockelputz mit Abplatzungen, aufsteigende Feuchtigkeit, sanierungsbed.
- o Wasser augenscheinlich an Fassade herabgelaufen, Reparaturbedarf
Bereich Dachrinnen u. Dachüberstand.
Ortgänge: Unterbretter schadhaft, Farbablätterungen, Teilreparaturen erf.
Undichtigkeiten an aufgehenden Bauteilen u. i.d. Fläche. Folgeschaden
in Wohnung im DG.
- o Fassaden-Holzschalung stark verwittert, Giebel alte Schalung Ursprung.
Mindestens in Teilbereichen Reparatur u. Anstrich neu i.R.d. RND.
- o Überdachungskonstruktion Südseite, Zugang zum OG: nicht fachgerecht
erstellt.
- o Treppenzugang zum OG/Südseite eingefallen, gebrochene tragende
Bauteile: erneuerungsbedürftig

Außenanlage:

- o Treppenaufgang zum OG neben dem Gebäude und Stützmauer stark
geschädigt und erneuerungsbedürftig.

Innenbereiche Wohnungen:

Wohnung UK/KG

- o Aufsteigende Feuchtigkeit umfassend, Außen- und Innenwände stark betroffen.
- o Wandtapeten abgefallen, großflächige Ablösungen.
- o Putzablösungen Wände, Ausblühungen durch Nässeeinwirkung
- o Schimmelpilzbildung.
- o Heizkörper sind nicht nageschlossen.
- o Holz-Eingangstür und Holzfenster stark verwittert.
- o Nässe unter Trockenestrich sehr wahrscheinlich aufgrund baulich schlechtem
Allgemeinzustand
- o Auffallend stark erhöhte Luftfeuchtigkeit

- o Umfassende Sanierung ist erforderlich (Ausbau Trockenestrich, Oberbeläge,
prüfen Installationen Elt, Sanitär, Türen u.a., Schäden durch Nässeeinwirkung?!,
bauliche Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit, Geäudetrocknung u.a.)

Wohnung EG, rechts

- o Putzablösungen Wände, Ausblühungen durch Nässeeinwirkung
- o Heizungsleitung große Querschnitte, nicht zeitgemäß, überaltert u. erneuerungsbed.
- o Teilbereiche Innen- u. Außenwände mit stark erhöhten Feuchtigkeitswerten,
Putzablösungen und sichtbare Nässe.
- o Umfassendere Sanierung ist erforderlich (Oberbeläge,
prüfen Installationen Elt, Sanitär, Türen u.a., Schäden durch Nässeeinwirkung?!,
bauliche Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit, Geäudetrocknung u.a.)

Wohnung EG, links

- o Augenscheinlich ist Wasser aus Heizkörper ausgetreten, evtl. Frostschaden.
- o Innenwände wie auch in Wohnung EG, rechts mit stark erhöhten Feuchtigkeitswerten,
- o Umfassendere Sanierung u. Modernisierung erforderlich, ähnlich Wohnung EG, rechts.

Wohnung OG, links

- o Auffällige Nässe sichtbar in Teilbereichen Wände u. Decke
- o Tapeten teils abgelöst.
- o Umfassendere Sanierung u. Modernisierung erforderlich, ähnlich Wohnung EG, rechts.

Wohnung OG, rechts

- o Im Deckenbereich mit Nässeschaden, Ursache wahrscheinlich Undichtigkeit im Dacheindeckungsbereich.
- o Tapeten sind oftmals abgelöst.
- o Umfassendere Sanierung u. Modernisierung erforderlich, ähnlich Wohnung EG, rechts.

Wohnung im DG

- o Bereich Dachflächenfenster Schimmelpilzbildung, Wandverkleidungen in dem Bereich teils entfernt.
- o Sonst Sanierung u. Modernisierung umfassend erforderlich.

Mindestsanierungen u. Modernisierungen erforderlich zur Erlangung der eingeschätzten RND:

Ausbau: Grundlage der Einschätzung: Innenbesichtigung am 20.06.2023:
Installationen Elektro, Sanitär, Heizkessel, Innentüren, Oberbeläge, Fenster u.a.:

Anmerkung des Sachverständigen:

Insbesondere durch mehr als 10 Jahre Leerstand u. stark vernachlässigte Instandhaltung entstanden Schäden in Verbindung mit eingedrungener Nässe, aufsteigender Feuchtigkeit, keine Raumlüftung. Holz zerstörender Pilzbefall u.ä. verdeckte Schäden sind sehr wahrscheinlich, können aber nicht ohne Bauteilöffnungen, Rückbau von Verkleidungen, Estrichelementen u.a. gesichert eingeschätzt werden.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf separate zu beauftragen.

Modernisierungsgrad

Wohnhaus nicht bedeutsam modernisiert, insbesondere die letzten 10-15 Jahre betreffend.

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Überwiegend einfache Ausstattung, nicht zeitgemäß.
Standardstufe 1-3, im Mittel 1,8.

5.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, hochwertig.

Wohnhaus - Gebäude-Außenhülle:

Dach: einfach

Außenwände: einfach

Sohlplatte geg. Erdreich: einfach

Gesamt: bedeutsame nachträgliche Verbesserungen sind nicht erkennbar.

5.6 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Flurstück 81/1

Bebauung/Nutzung: Mehrfamilienhaus, freistehend.

Gemäß Angaben der zuständigen Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Eigentümer o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:
 Die Funktionalität wurde nicht geprüft und kann somit nicht abschließend bestätigt werden.

Wasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.
Abwasserversorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation, bzw. Vorfluter.
Elektrizitätsversorgung	Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung.
Gasversorgung	Anschluss an die öffentliche Versorgung ist nicht bekannt.
Zufahrt	Ohne Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	Das Gelände steigt vom nordöstlichen Straßenbereich stark an in Richtung Südwest.
Befestigung	Betonplatten, überaltert
Einstellplätze	nicht vorhanden.
Einfriedung	Holz-Jägerzaun, einfach. Natursteinmauer Südwestseite, Betonstützmauer. Seitlicher massiver Treppenaufgang zum OG.
Terrasse	nicht vorhanden.
Gartengebäude u.a.	Holzhütte, teils zusammengefallen, ca. 4,5x6,0 m. Ohne besonderen Wert.
Garten/Grünfläche	Einfache Anlage, Wiese-, Baum-, Buschbewuchs.
Instandhaltung	stark vernachlässigt.

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermaßte Zeichnungen lagen nur sehr eingeschränkt vor:

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.
 Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%, je nach Einschränkungsgrad.

Geschoss	Länge/m	Breite/m	BGF,m ²	BGF,m ² Summe	BGF,m ² gerundet,m ²
<u>Mehrfamilienhaus</u>					
Wohnung 1-6					
Untergeschoss	18,74	5,58	104,57		
teilunterkellert	-6,06	1,00	-6,06	98,51	
Erdgeschoss	20,79	13,99	290,85		
	-2,05	4,00	-8,20	282,65	
Obergeschoss	20,79	13,99	290,85		
	-2,05	4,00	-8,20	282,65	
Dachgeschoss	20,79	13,99	290,85		
	-2,05	4,00	-8,20	282,65	
Dachboden	5,00	20,79	103,95		
(zu 50 % angerechnet da nur eingeschränkt nutzbar, Höhe im First unter 2,00 m)		x 1/2 =		51,98	
		BGF =		998,44	<u>999,00</u>

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage

- . Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: nicht durchgeführt!
- . Die Maße bzw. Flächen wurden aus vorliegenden Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung übernommen und in die Berechnungen eingesetzt.
- . Zeichnungen aus der Bauakte

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.
 Bei Weiterverarbeitung oder Weitergabe wird keine Gewähr übernommen.

Wohnfläche

Mehrfamilienhaus

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz
<u>Untergeschoss</u>						
<u>Wohnung 1</u>						
1.01	Flur	2,63	1,64	4,30	4,30	
1.02	Küche	2,14	3,64	7,76	7,76	
1.03	Wohnen	3,58	3,64	13,00	13,00	
1.04	Dusche-WC	2,63	3,01	7,92	7,92	
		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Untergeschoss	Wohnung 1			32,97	31,98
<u>Erdgeschoss</u>						
<u>Wohnung 2</u>						
2.01	Flur 1	2,05	1,50	3,08		
		3,10	1,26	3,91	6,98	
2.02	Flur 2	2,60	3,70	9,62		
		1,75	1,00	1,75		
		0,50	0,5:2	0,25	11,62	
2.03	Wohnen	4,99	5,22	26,00	26,00	
2.04	Schlafen	4,26	5,22	22,22	22,22	
2.05	Bad	1,40	2,60	3,64		
		-0,40	0,40	-0,16	3,48	
2.06	Abstellen 1	3,01	3,89	11,69	11,69	
2.07	Abstellen 2	2,64	3,89	10,24	10,24	
2.08	Küche	2,21	3,89	8,59		
		-1,00	0,40	-0,40	8,19	
2.09	Du-WC	2,19	2,39	5,21	5,21	
2.10	Vorflur	2,19	1,39	3,03	3,03	
	Erdgeschoss	Wohnung 2			108,65	105,39
<u>Wohnung 3</u>						
3.01	Flur	4,09	1,39	5,66	5,66	
3.02	WC	1,51	2,39	3,60	3,60	
3.03	Küche	1,89	3,89	7,32		
		0,60	1,39	0,83	8,15	
3.04	Abstellen	3,56	3,89	13,83		
		-0,60	1,50	-0,90	12,93	
3.05	Bad	1,65	3,76	6,20	6,20	
3.06	Kind	2,63	5,13	13,48	13,48	
3.07	Flur	4,00	3,76	15,04		
		1,76	1,50	2,64	17,68	
3.08	Wohnen	6,11	3,84	23,46	23,46	
3.09	Schlafen	4,09	3,89	15,89	15,89	
3.10	Abstellen	2,47	1,39	3,41	3,41	
3.11	Flur	1,39	1,39	1,92	1,92	
	Erdgeschoss	Wohnung 3			112,40	109,03
	Erdgeschoss	Wohnung	2 + 3			214,41

	<u>Obergeschoss</u>				
	<u>Wohnung 4</u>				
4.01	Flur 1 (Whg 4+5)	1,39	4,22	5,84	5,84
4.02	Flur 2+Flur3	3,01	1,51	4,55	
	abz. Treppe	-1,00	2,00	-2,00	
		3,39	1,51	5,11	
		2,51	2,26	0,25	
		1,14	1,50	1,70	
		4,25	1,26	5,36	14,96
4.03	WC	0,89	1,51	1,34	1,34
4.04	Dusche	1,51	2,14	3,22	3,22
4.05	Flur3 in 4.02 enthalten				
4.06	Wohnen 1	4,65	3,84	17,86	17,86
4.07	Wohnen 2	4,09	3,84	15,71	15,71
4.08	Schlafen 1	4,09	3,88	15,85	15,85
4.09	Schlafen 2	4,09	4,13	16,87	16,87
4.10	Küche	2,84	2,26	6,42	6,42
4.11	Flur 4	2,84	1,14	3,22	3,22
	Obergeschoss				<u>101,29</u>
	Wohnung 4				98,25
	<u>Wohnung 5</u>				
5.01	Flur 1	10,89	1,14	12,35	
		-1,00	0,40	-0,40	11,95
5.02	Kind 1	2,39	2,97	7,07	7,07
5.03	Kind 2	2,01	2,97	5,96	5,96
5.04	Kind 3	4,76	2,97	14,11	14,11
5.05	Bad	2,19	4,22	9,21	
		-1,13	1,50	-1,69	7,52
5.06	WC	1,01	1,39	1,40	1,40
5.07	Küche	3,26	3,76	12,26	12,26
5.08	Schlafen	4,65	2,50	11,63	11,63
					mittlere Breite, iéinschl. Abzug Schrägen.
5.09	Wohnen	4,55	5,22	23,73	23,73
5.10	Flur 2	2,26	3,76	8,50	8,50
	Obergeschoss				<u>104,13</u>
	Wohnung 5				101,00
					<u>199,25</u>
	<u>Dachgeschoss</u>				
	<u>Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss</u>				
	Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.				
	Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.				
	<u>Wohnung 6</u>				
	<u>Besonderheit:</u>				
	Zu Wohnung 4 gehörig, da Zugang ü. Whg. 4 im OG				
	Keine Abgeschlossenheit, ohne eigenen Zugang!				
6.01	Flur	2,20	3,84	8,45	
		-1,00	1,00	-1,00	7,45
6.02	Flur 1	3,47	0,90	3,12	3,12
6.03	WC	1,01	1,50	1,52	1,52
6.04	Dusche	2,36	1,50	3,53	3,53
6.05	Schlafen	3,44	6,00	20,61	20,61
6.06	Wohnen	3,51	3,40	11,93	11,93
6.07	Küche	2,20	2,25	4,95	4,95
6.08	Kind 1	4,09	2,00	8,18	8,18
6.09	Kind 2	4,09	3,60	14,72	14,72
	Dachgeschoss				<u>76,01</u>
					76,01

Zusammenstellung Wohnflächen

Geschoss	Wohnung	Fläche,m ²	Geschossfläche Summe, m ²
Untergeschoss	Whg. 1	31,98	31,98
Erdgeschoss	Whg. 2	105,39	214,41
	Whg. 3	109,03	
Obergeschoss	Whg. 4	98,25	199,25
	Whg. 5	101,00	
Dachgeschoss	Whg. 6	76,01	76,01
Summe:		<u>521,66</u>	<u>521,66</u>

Die Wohnfläche wurde mit gesamt gerundet 522 m² ermittelt.

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorgenannten Grundlagen, vorliegende Grundrisspläne u.a., unter Vorbehalt einer Nachprüfung durch ein örtliches Aufmaß.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Mehrfamilienhaus mit 5-6 Wohnungen.

Die zu bewertende Lage in Altenau.

Wohnnutzung: mittlere Stadtlage. Allgemein einfache Lage im Landkreis.

Mietspiegel

Ein Mietspiegel liegt für die zu bewertende Lage und Nutzung liegt nicht vor.

In den Grundstücksmarktdaten sind nur Mietpreisübersichten für Wohnungen veröffentlicht.

Die Grundstücksmarktdaten, Mieten /Pachten, sowie der Immobilien-Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West wird soweit möglich zur Beurteilung hinzugezogen.

Mietübersicht für den Landkreis Goslar

(Quelle: Grundstücksmarktdaten, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim 2022)
zur Einordnung einer mittleren Nettokaltmiete bzw. Mietspannen)

Baualtersklasse: keine Angabe.

Bereich: Altenau u.a.

Ausstattung: mittel

Wohnfläche: 81-120 m²

Spanne/Mittelwert = 3,50-5,50 €/m², Mittelwert 4,50 €/m².

Wohnfläche: 40-80 m²

Spanne/Mittelwert = 3,40-6,60 €/m², Mittelwert 4,70 €/m².

Einschätzung der Netto-Kaltmieten durch den Sachverständigen:

Siehe nachfolgende Zusammenstellung, Grundlage Einschätzung:

Lage: Altenau

Wohnnutzung: wird allgemein mittel eingeschätzt, mittlere Entfernung zum Zentrum.

Ausstattung: mittel /Stand 1996

Die Einschätzung der Nettokaltmiete pro m² kann nur eingeschränkt grob eingeschätzt werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Es wird fiktiv und unbestätigt von einer Vermietbarkeit ausgegangen, wenn entsprechende bauliche Mindestmaßnahmen durchgeführt werden, um die eingesetzte Restnutzungsdauer zu erreichen.

Gegebenenfalls müsste diese Einschätzung entsprechend korrigiert werden, wenn eine umfassende Innenbesichtigung durchgeführt werden könnte.

Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Mietertrag				
Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete eingesetzt , auf Grundlage: Angaben des Schuldners liegen nur sehr eingeschränkt vor. Mietverträge liegen nicht vor. <u>Es werden fiktive Mietangaben nach sachverständiger Einschätzung in die Berechnung eingesetzt.</u>				
Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen.				
<u>Fiktive Einschätzung des Sachverständigen:</u> auf Grundlage des äußeren Eindrucks. Instandhaltung: stark vernachlässigt. Modernisierungsbedarf: umfassend modernisierungsbedürftig. Ausstattung: mittel (1993-95 Umbau in Mehrfamilienhaus) Vermietung aktuell: Leerstand seit mindestens 12 Jahren.				
Nutzung	wohnen	Wohnfläche m²/	Nettokaltmiete pro m²	Nettokaltmiete Euro monat.
Untergeschoss	Whg. 1	31,98	4,25	135,92
Erdgeschoss	Whg. 2	105,39	4,25	447,91
	Whg. 3	109,03	4,25	463,38
Obergeschoss	Whg. 4	98,25	4,25	417,56
	Whg. 5	101,00	4,25	429,25
Dachgeschoss	Whg. 6	76,01	4,25	323,04
Summe :		521,66		2.217,06
Nettokaltmiete monatlich fiktiv gesamt :			Euro	2.217,06

Anmerkung:
 Das gesamte Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden, da der Zugang nicht ermöglicht wurde.
 Die Flächen wurden auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne ermittelt.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3
 RND = Restnutzungsdauer RND (SW-RL 2012, Anlage 4)
Ermittlung RND Siehe nachfolgend unter 7.3

Wohnhaus	Baujahr	fiktiv Ursprung um 1900, Umbau in Wohnungen 1993-96
	Alter ca.	älter 70/29 Jahre
	DWG	70 Jahre
	RND	10 Jahre im Mittel, (Abgemindert unter Berücksichtigung des umfassend vernachlässigten Bauzustands, Modernisierungen u.a. Weiterhin bei Durchführung von erforderlichen Mindestreparaturen u.a. wie beschrieben, siehe Pkt. 10.)

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werte des Grundstücksmarktberichts soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte der anerkannten Fachliteratur (Quelle: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, u.a.).

Der Liegenschaftszins wird eingeschätzt im Mittel rd.: 3,5 % für Mehrfamilienhausnutzung mit 5-6 Wohnungen.

Veröffentlichung: Für den Landkreis Goslar liegt der zuvor genannte Wert in den Grundstücksmarktdaten 2023 vor. Mittelwert 3,2% bei Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Der Wert wurde aufgrund abweichender Werte wie geringere RND u.a. angepasst auf 3,5 %

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:
 Unter Berücksichtigung der WertR 06, sowie der II. BV:
 Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis-
 angesetzt mit mindestens **rd.: 35%**

Bewirtschaftungskosten	Stand 2022/23			
Gemäß Zweiter Berechnungsverordnung (II.BV.) und EW-RL vom 12. November 2015				
Angaben Bewertungsobjekt:	Mietwohngrundstück	6	Nutzungseinh.	
	Nutzfläche gesamt:	522	m ²	
	Garagen, Anzahl:	0		
	Monatl. Nettokaltmiete rd.	2218		
	Jahres-Netto-Kaltmiete rd.	26.616	Euro	
Verwaltungskosten:				
Wohnungsbau/Wohnungen:	312	Euro	(im Mittel)	
Anzahl Wohnungen/Nutzungseinheiten:	6	(fiktiv)		
Garagen	41	Euro		
Anzahl	0	Stück		
Entspricht Verwaltungskosten jährlich:			1.872	Euro
Instandhaltungskosten:				
Wohngebäude				
Standard:	12,20	Euro/m ²		
Wohnfläche	522	m ²		
Entspricht Instandhaltungskosten:			6.368	Euro
Mietausfallwagnis:				
Wohnungsbau:	4	%	Erhöht, da eingeschränkte	
Jahres-Netto-Kaltmiete:	26.616		Vermietbarkeit.	
Entspricht Mietausfall-Wagniskosten:			1.065	Euro
Bewirtschaftungskosten gesamt im Mittel:			9.305	
Bewirtschaftungskosten im Mittel :			35	%

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragszielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Gemäß ImmoWertV2010, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Ertragswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt.

Grundsätzlich handelt es sich um in diesem Bewertungsfall um ein ertragsorientiertes typisches Ertragswertobjekt als Mehrfamilienhausgrundstück.

Allerdings sind nachhaltig zu erzielende Erträge, als wichtige Bewertungsgrundlage, aufgrund des umfassend stark vernachlässigten Bauzustands nicht gewährleistet, ohne entsprechende Sanierungs-Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Auch wenn nach dem äußeren Eindruck eine Vermietbarkeit im aktuellen Bauzustand, nur mit entsprechenden Mindestreparaturen und Modernisierungen als eventuell gegeben scheint, wird das Ertragswertverfahren in diesem Bewertungsfall am ehesten als zutreffende Wertermittlungsverfahren eingeschätzt.

Weiterhin konnte insbesondere eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden, die eine realistische Einschätzung ebenfalls erschwert.

Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Mehrfamilienhausnutzungen und Wohn- und Geschäftshausnutzungen keine Auswertungen annähernd vergleichbarer Kauffälle vorliegen und das Ertragswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Da Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt.

Anerkannterweise wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. Vergleichbare Auswertungen für Objekte in ausreichender Zahl in ähnlicher Art und Beschaffenheit liegen nicht vor.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle Anlage

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Kostenkennwert

		Bekanntmachung	
Herausgegeben vom Bundesministerium der Justiz www.bundesanzeiger.de		Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012 BAAnz AT 18.10.2012 B1 Seite 13 von 49	
4 Mehrfamilienhäuser^a			
		Standardstufe (Zeichnung)	
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{b, c} mit bis zu 6 WE	3	825
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{b, c} mit 7 bis zu 20 WE	4	985
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{b, c} mit mehr als 20 WE	5	1 190
			915
			1 105
			1 090
^a einschließlich Baunebenkosten in Höhe von: Gebäudeart 4.1 – 4.3 19 %			
^b Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße			
	ca. 39 m ² WF/WE	= 1,10	
	ca. 50 m ² WF/WE	= 1,00	
	ca. 135 m ² WF/WE	= 0,85	
^c Korrekturfaktoren für die Grundrissart			
	Einspänner	= 1,05	
	Zweispänner	= 1,00	
	Dreispänner	= 0,97	
	Vierspänner	= 0,95	

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung			Gemäß NHK 2010	
Gebäude:	A			
Gebäudeart:	Mehrfamilienhäuser	Typ:	4.1 bis zu 6 WE	GND: 70 Jahre
Baujahr:	1993-95 Umbau	Alter, Jahre:		
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Grundwert (€/m ² BGF)	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m ² BGF)
	3	825	0,80	660
Abschlag:	pauschal f. einfache Bauart vor 1995 in jedem Gewerk einfacher S.-Stufe 3		-25,00	
Abschlag:	pauschal für Wohnungsgrößen zwischen 50-135 m ² , gem. NHK 2010		0,00	
Herstellungskosten:				660

Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel -

Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Ausstattung Mehrfamilienhaus als Orientierungshilfe Einordnung Kostenkennwert mit erf. d.

Anpassung: Prozentuale Einschätzung siehe Kostenkennwert, hier pauschal berücksichtigt auf Grundlage Tabelle 2: Beschreibung Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser.

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 und	
Stand:	20.06.2023	Modell d. ImmoWertV und Grundstücksmarktdaten	
Gebäude	Mehrfamilienhaus		
Nutzungsart	6 Wohnungen		
Konstruktion	massiv o.ä.		
Geschosse	Teil-KG,EG,OG,DG Teilausbau		
Baujahr -Ursprung	fiktiv vor 1950		Nutzungsänderung
Umbau / Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 5	1993-95		
Alter Ursprung Jahre	älter 70		
Modifiziertes Alter - bezogen auf GND u. RND			
GND / wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70		
RND / Restnutzungsdauer, vergleiche 7.2	10		
NHK 2010 - Typ :	Mehrfamilienhäuser	4.1 bis zu 6 WE	
Zu-/Abschläge für:			
Nutzungsgröße -Korrekturfaktor =	50-135 m ²	1	
Grundrissart Korrekturfaktor =	Zw eispänner	1	
Abschlag für einfachere Bauart gem. NHK 2010-Faktor rd.			
Standardstufe (detailliert siehe 9.1 Kostenkennwerte)	umfassend einfacher		2
BGF / m ²			825
Kostenkennwert €/m ²	angepasst		660
(Berücksichtigung Zu- u. Abschläge, z.B. einfachere Bauart o.ä.)			
Baupreisindex	2010 = 100 /Mai/2023-	1,779	1,779
Summe:		968.666	
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	10/70	
Abschreibung linear, Angabe in %			87,00
entspricht	Faktor :	0,13	
BGF/m ² x Kostenkennwert €/m ² x Index - Alterswertminderung			125.927
Zuzüglich besonderer Bauteile			0
Summe			125.927
Vorläufiger Gebäudesachwert		125.927	

9.3 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

Grundstücksmarktdaten 2023 – Sachwertfaktor

Landkreis Goslar:

Auswertung liegen für Mehrfamilienhäuser nicht vor. Es wird ein fiktiver Abschlag eingesetzt.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert)

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
. Bodenrichtwert	35	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	160.000	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	1,20	Fiktiver Faktor
Eine Auswertung für Mehrfamilienhäuser durch den Gutachterausschuss liegt nicht vor. Es wird ein Faktor nach sachverständiger Einschätzung fiktiv eingesetzt.		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
. Umrechnungskoeffizient Nutzfläche	1,15	Einfluß:
. Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert	0,90	nicht ausgewiesen
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer	0,90	nicht ausgewiesen
. Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard	1,00	nicht ausgewiesen
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,97	

9.4 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes		Stand: 20.06.23	
Grundstück:		Grundbuch	Altenau
Nutzung:		Blatt	1949
Wohnbauland, bebaut und Hausgarten/Wohnbauland		Laufende Nummer	1
		Flur	1
Nr.	Art	Flurstück Größe in ²:	81/1 738 Sachwert in Euro
1	Bodenwert		
1.1	Flurstück	81/1	25.830
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Fkt. 10	8.000
3	Gebäude		
3.1	Mehrfamilienhaus		125.927
3.2	Nebengebäude	ohne bes. Wert	0
3.3	Garage	nicht vorhanden	0
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			159.757
Marktanpassungsfaktor :		0,97	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			155.284
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-136.000
Sachwert mit Marktanpassung :		rd.	19.284

Ermittlung Sachwertfaktor siehe unter 9.3.

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV § 8 (3) Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

Die nachfolgend angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände

Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen, Wertbeeinflussung gesamt **pauschal gerundet in Euro:**

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es waren folgende Mängel oder Schäden erkennbar, bzw. wurden bekannt gegeben :

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: "Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung", Verlag H. Wingen, BKI o.ä. und nach sachverständiger Einschätzung)

Kostenschätzung

Nachfolgende Modernisierungen und Teilreparaturen als Mindestmaßnahmen, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer RND zu erreichen.

Der Abzug erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und Unterscheidung ob grundsätzlich noch Funktionalität gegeben ist (dann Abzug alterswertgemindert) oder ohne Mängel- bzw. Schadenbehebung die Funktion und Nutzung nicht mehr gegeben scheint (dann Abzug 100%) .

Aktualisierung Stichtag Ortsbesichtigung am 20.06.2023

Mindestreparaturen erforderlich:

Mehrfamilienhaus

- o Fenster innen beschlagen, gefroren, teils gekippt. Siehe nachfolgend Modernisierungen.
Verwittert und sonstige Schäden, erneuerungsbedürftig.
 - o Frostschäden im Innenbereich sind wahrscheinlich. Siehe nachfolgend Modernisierungen.
 - o Außentüren sind überaltert und erneuerungsbedürftig Siehe nachfolgend Modernisierungen.
Fassade, Dach:
 - o Sockelputz mit Abplatzungen, aufsteigende Feuchtigkeit, sanierungsbed. = 6.000
 - o Wasser augenscheinlich an Fassade herabgelaufen, Reparaturbedarf
Bereich Dachrinnen u. Dachüberstand.
Ortgänge: Unterbretter schadhaft, Farbablätterungen, Teilreparaturen erf.
Undichtigkeiten an aufgehenden Bauteilen u. i.d. Fläche. Folgeschaden
in Wohnung im DG. = 12.000
 - o Fassaden-Holzschalung stark verwittert, Giebel alte Schalung Ursprung.
Mindestens in Teilbereichen Reparatur u. Anstrich neu i.R.d. RND. = 14.000
 - o Überdachungskonstruktion Südseite, Zugang zum OG: nicht fachgerecht
erstellt. =
 - o Treppenzugang zum OG/Südseite eingefallen, gebrochene tragende
Bauteile: erneuerungsbedürftig = 5.000
- Außenanlage:
- o Treppenaufgang zum OG neben dem Gebäude und Stützmauer stark
geschädigt und erneuerungsbedürftig. 5.000

Innenbereiche Wohnungen:

Wohnung UK/KG

- o Aufsteigende Feuchtigkeit umfassend, Außen- und Innenwände stark betroffen.
- o Wandtapeten abgefallen, großflächige Ablösungen.
- o Putzablösungen Wände, Ausblühungen durch Nässeeinwirkung
- o Schimmelpilzbildung.
- o Heizkörper sind nicht nageschlossen.
- o Holz-Eingangstür und Holzfenster stark verwittert.
- o Nässe unter Trockenestrich sehr wahrscheinlich aufgrund baulich schlechtem
Allgemeinzustand
- o Auffallend stark erhöhte Luftfeuchtigkeit

- o Umfassende Sanierung ist erforderlich (Ausbau Trockenestrich, Oberbeläge,
prüfen Installationen Elt, Sanitär, Türen u.a., Schäden durch Nässeeinwirkung?!,
bauliche Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit, Geäudetrocknung u.a.)

Wohnung EG, rechts

- o Putzablösungen Wände, Ausblühungen durch Nässeeinwirkung
- o Heizungsleitung große Querschnitte, nicht zeitgemäß, überaltert u. erneuerungsbed.
- o Teilbereiche Innen- u. Außenwände mit stark erhöhten Feuchtigkeitswerten,
Putzablösungen und sichtbare Nässe.
- o Umfassendere Sanierung ist erforderlich (Oberbeläge,
prüfen Installationen Elt, Sanitär, Türen u.a., Schäden durch Nässeeinwirkung?!,
bauliche Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit, Geäudetrocknung u.a.)

Wohnung EG, links

- o Augenscheinlich ist Wasser aus Heizkörper ausgetreten, evtl. Frostschaden.
- o Innenwände wie auch in Wohnung EG, rechts mit stark erhöhten Feuchtigkeitswerten,
- o Umfassendere Sanierung u. Modernisierung erforderlich, ähnlich Wohnung EG, rechts.

Wohnung OG, links

- o Auffällige Nässe sichtbar in Teilbereichen Wände u. Decke
- o Tapeten teils abgelöst.
- o Umfassendere Sanierung u. Modernisierung erforderlich, ähnlich Wohnung EG, rechts.

Wohnung OG, rechts

- o Im Deckenbereich mit Nässeschaden, Ursache wahrscheinlich Undichtigkeit im Dacheindeckungsbereich.
- o Tapeten sind oftmals abgelöst.
- o Umfassendere Sanierung u. Modernisierung erforderlich, ähnlich Wohnung EG, rechts.

Wohnung im DG

- o Bereich Dachflächenfenster Schimmelpilzbildung, Wandverkleidungen in dem Bereich teils entfernt.
- o Sonst Sanierung u. Modernisierung umfassend erforderlich.

Mindestsanierungen u. Modernisierungen erforderlich zur Erlangung der eingeschätzten RND:

Ausbau: Grundlage der Einschätzung: Innenbesichtigung am 20.06.2023:

Installationen Elektro, Sanitär, Heizkessel, Innentüren, Oberbeläge, Fenster u.a.:

Abschlag:

Wohnfläche rd. m ²	Kosten Euro/m ²	Summe Euro/m ²	Alterswertmindg. pauschal in %	Faktor		Abzug Euro
522,00	600,00	313.200	70	0,30	=	93.960

Wertbeeinflussung Summe Abzug pauschal ca.:

135.960

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Der umfassende Sanierungs- und Modernisierungsbedarf wurde zusätzlich bei den Einzelbewertungen des Gebäudes durch Abschläge der Restnutzungsdauer o.a. bereits berücksichtigt.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 136.000 Euro.

Anmerkung des Sachverständigen:

Die hier eingesetzten Kostenpauschalen können nur einen, im Rahmen der Wertermittlung und damit verbundener Ortsbesichtigung, überschlägig eingeschätzte Wertanpassungen wiedergeben.

Für detaillierte Kostenangaben zur Mängelbehebung und weiteren Sanierung und Modernisierung sind nähere Untersuchungen mit Bauteilöffnungen erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf separate zu beauftragen.

Insbesondere durch mehr als 10 Jahre Leerstand u. stark vernachlässigte Instandhaltung entstanden Schäden in Verbindung mit eingedrungener Nässe, aufsteigender Feuchtigkeit, keine Raumlüftung. Holz zerstörender Pilzbefall u.ä. verdeckte Schäden sind sehr wahrscheinlich, können aber nicht durch Bauteilöffnungen, Rückbau von Verkleidungen, Estrichelementen u.a. gesichert eingeschätzt werden.

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16.1. im Gutachten.

11. Wert der baulichen Außenanlagen § 21 Abs 3 ImmoWertV, SW-RL

In der Sachwertrichtlinie ist unter Nr. 4.2 geregelt welche Einbauten zur Außenanlage zählen. Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.

- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Sachwertfaktoren, pauschale Wertansätze im Sachwertmodell vorgegeben. Die Größenordnung wird von 5.000 Euro (sehr einfach) bis 15.000 Euro (aufwendig/umfangreich) berücksichtigt.

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs 3 ImmoWertV u. SW-RI 4.2 in Anlehnung an Angaben des Gutachterausschusses:

Bauliche Außenanlagen, einfache Anlage. **Pauschal rd.: 8.000 Euro.**

12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2023 = **mittlere Lage) 35- €/m² für WA, einschl. Erschließung.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	WA
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bebauungsplan:		nicht vorhanden
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		WA.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	20.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	738 m ²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der

Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der

Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.
 Größe ,
 Einschätzung: mittel. Zu-/ Abschlag: ohne, bzw. bereits berücksichtigt

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: ohne Einschränkung, sonstiges siehe B03 Zu-/ Abschlag: ohne, bzw. bereits berücksichtigt.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert		Stand: 20.06.2023			
Grundbuch:	Altenau	Blatt:	1949		
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Altenau		
Flur	1	Flurstück	81/1		
Nutzung	wohnen	Größe	738	m ²	
B-Plan	vorhanden, Wohnbauland	Bebauung	Mehrfamilienhaus		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			35	W	EUR/m ²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :		=	35		EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :		=			
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung		=	35		EUR/m ²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.	
Stichtag	01.01.2023	20.06.2023	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					
3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m ²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse	2	2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	WA	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	35,00	EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	35,00	EUR/m ²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				35,00	EUR/m ²
Grundstücksfläche :			=	738	m ²
Bodenwert :				25.830	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

(Vergleiche Erläuterung unter Punkt 8.)

13.1	Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung Miet-/Pachtertrag			
	Es wird folgende monatliche Nettokaltmiete/Pacht eingesetzt , gemäß detaillierter Angaben			
	Nutzung	Nutzfläche m ²	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete gesamt monat.
	6 Wohnungen Keine Garagenplätze u.ä. detailliert siehe unter 7.1, 7.2	522,00	4,25	
	Nettokaltmiete monatlich gesamt :			2.218,50

13.2	Ermittlung des Ertragswertes		Stand: 20.06.23
	Erläuterung zu dem Verfahren siehe Punkt 8.2.2		
		Art	Betrag /Euro
	1	Jahresrohertrag (monatliche Nettokaltmiete o. Pacht x 12 Monate) Nettokaltmiete/Pacht monat.: 2.218,50	26.622,00
	2	Abzüglich Bewirtschaftungskosten (siehe 7. detailliert) Mehrfamilienhausnutzung Bewirtschaftungskosten, %: 35 Faktor : 0,65	17.304,30
	3	Liegenschaftszins in %: 3,5 Wohnhaus 6 Nutzungseinheiten Gesamtnutzungsdauer, Jahre: 70 Jahre Alter modif. Modernisierungsgrad kleine Modernisierungen i.R.d. erf. Instandhaltung Ermittlung wirtschaftliche Restnutzungsdauer /RND (unterschiedlich zu RND Sachwert) In Anlehnung an "Bewertungsgesetz" Stand 27.01.2015, zur Ertragswertermittlung, Anlage 22, Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. RND im Mittel : 10 Jahre (im Mittel) Barwertfaktor 8,32 (Tabellenwert : RND/Zinssatz)	
	5	abzüglich Bodenwertverzinsung = Reinertrag bauliche Anlagen Zinssatz in % : 3,5 Faktor : 0,035 Bodenwert, Euro : 25.830 Bodenwertverzinsung, Euro : 904,05	16.400,25
	6	Ertragswert der baulichen Anlage (Wert x Vielfältiger)	136.450,08
	7	zuzüglich Bodenwert	25.830,00
	9	vorläufiger Ertragswert :	162.280,08
	10	Sonstige wertbeeinflussende Umstände Zeitwert Abzug :	-136.000,00
11	Angepasster Ertragswert Euro:	26.280,08	

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt.
 (Vergleiche Erläuterung unter Punkt 8.)

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter einer laufenden Nummer eingetragen.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe der Beteiligten)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige.

In Abteilung II des Grundbuches sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

16.2 Baulasteintragung

Auf dem Flurstück 81/1 der Flur 1, Gemarkung Altenau ist im Baulastenverzeichnis keine Baulast eingetragen.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens vom 24.03.2023 (Stichtag 14.12.2022) mit **Wertermittlungsstichtag: 20.06.2023**

Auftrag zur Anpassung des Gutachtens auf Grundlage einer Innenbesichtigung,
Gemäß Schreiben des Amtsgerichtes Clausthal-Zellerfeld vom 15.05.2023 mit Anlage
Schreiben des Schuldners vom 25.04.2023.

Innen- und Außenbesichtigung des Wohngebäudes am 20.06.2023.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt, da der Schuldner nunmehr eine Innenbesichtigung ermöglichte.

Der Grundbesitz Grundbuch von Altenau Blatt 1949, Bergstraße 19 in 38707 Altenau, besteht aus dem Flurstück 81/1, Flur 1, Gemarkung Altenau. Die Bebauung besteht aus einem freistehenden Mehrfamilienhaus mit 5-6 Wohnungen. Das Grundstück befindet sich in Altenau, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung in ruhiger Lage.

Da nun am 20.06.2023 eine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, wurde augenscheinlich festgestellt, dass sich das Wohngebäude auch im Innenbereich in einem baulich stark vernachlässigten Zustand befindet. Wie im Gutachten unter Punkt 5.4 u.a. detailliert beschrieben besteht signifikanter Instandhaltungsstau mit großem Sanierungs- und umfassenden Modernisierungsbedarf. Feuchtigkeitseinwirkung (sicht- und nachweislich messbar), auch vermutlich aufsteigend nicht nur in dem unteren Geschoss, haben erhebliche Schäden und Durchfeuchtungen an den Innen- und Außenwänden, sowie mindestens im Untergeschoss, Schäden auch flächig unter dem Estrich verursacht.

Der jahrelange Leerstand ohne regelmäßige Kontrolle des Gebäudes, fehlende Raumlüftung begünstigten weiterhin die Entstehung der vorgefundenen Schäden, insbesondere in den Innenbereichen. Der Verdacht auf holzerstörende Pilzbildung im Gebäude durch Nässeeinwirkung u.a. Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden. Dies kann allerdings nur eine Annahme, im Rahmen einer Wertgutachtenerarbeitung darstellen.

Der Befall von Hausschwamm o.a. Holz zerstörende Pilze o.a. kann nur gesichert durch Bauteilöffnungen und soweit erforderlich durch eine abschließende Laboranalyse festgestellt werden (siehe auch unter 1.2).

Nachdem am 20.06.2023 eine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, verstärkte sich der bereits vorhandene negative Eindruck des baulichen Gebäudezustands, so dass der Verkehrswert überarbeitet und entsprechend korrigiert werden musste.

Mit rund 522 m² liegt die Wohnfläche in etwa im mittleren Bereich für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnungsflächen verteilen sich auf das im Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Es ist zu

beachten, dass Wohnung Nr.6 im DG über die Wohnung Nr.4 im OG erschlossen wird. Eine bauliche Abgeschlossenheit ist nicht vorhanden und müsste bei Bedarf entsprechend hergestellt werden. Auf Grundlage des umfassend stark vernachlässigten und geschädigten Gebäudezustands, ist ohne entsprechende Sanierungen und Modernisierungen eine Bewohnbarkeit zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben.

Das Grundstück ist art- und nutzungstypisch flächig geschnitten, mit kleiner südwestlicher Grünfläche, ohne Grundstückszufahrt. Weiterhin ist das Grundstück eingeschränkt nutzbar, da es von Nordost nach Südwest auffallend stark ansteigt.

In der nahen Umgebung und ist die Grundstücksfläche mit 738 m² in etwa durchschnittlich, im allgemeinen Vergleich aber unter dem Durchschnitt einzuordnen.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Altenau als zufriedenstellende Wohnlage, im Landkreis allgemein als einfache Lage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den niedrigen Bodenrichtwert mit 35,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten. Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte auf Grundlage der Ortsbesichtigung am 20.06.2023:

Sachwert mit Marktanpassung: 19.284 Euro.

Ertragswert: 26.280 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 26.000 Euro.

**Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:
Grundbuch von Altenau Blatt 1949**

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

Gemarkung	Altenau
Flur	1
Flurstück	81/1
Gebäude- und Freifläche	Bergstraße 19
Größe	738 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche

Der Verkehrswert wird zum **Wertermittlungstichtag 20.06.2023** eingeschätzt mit rd.:

26.000 Euro (unbelastet)

(Einschätzung auf Grundlage einer Innen- und Außenbesichtigung am 20.06.2026!)

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

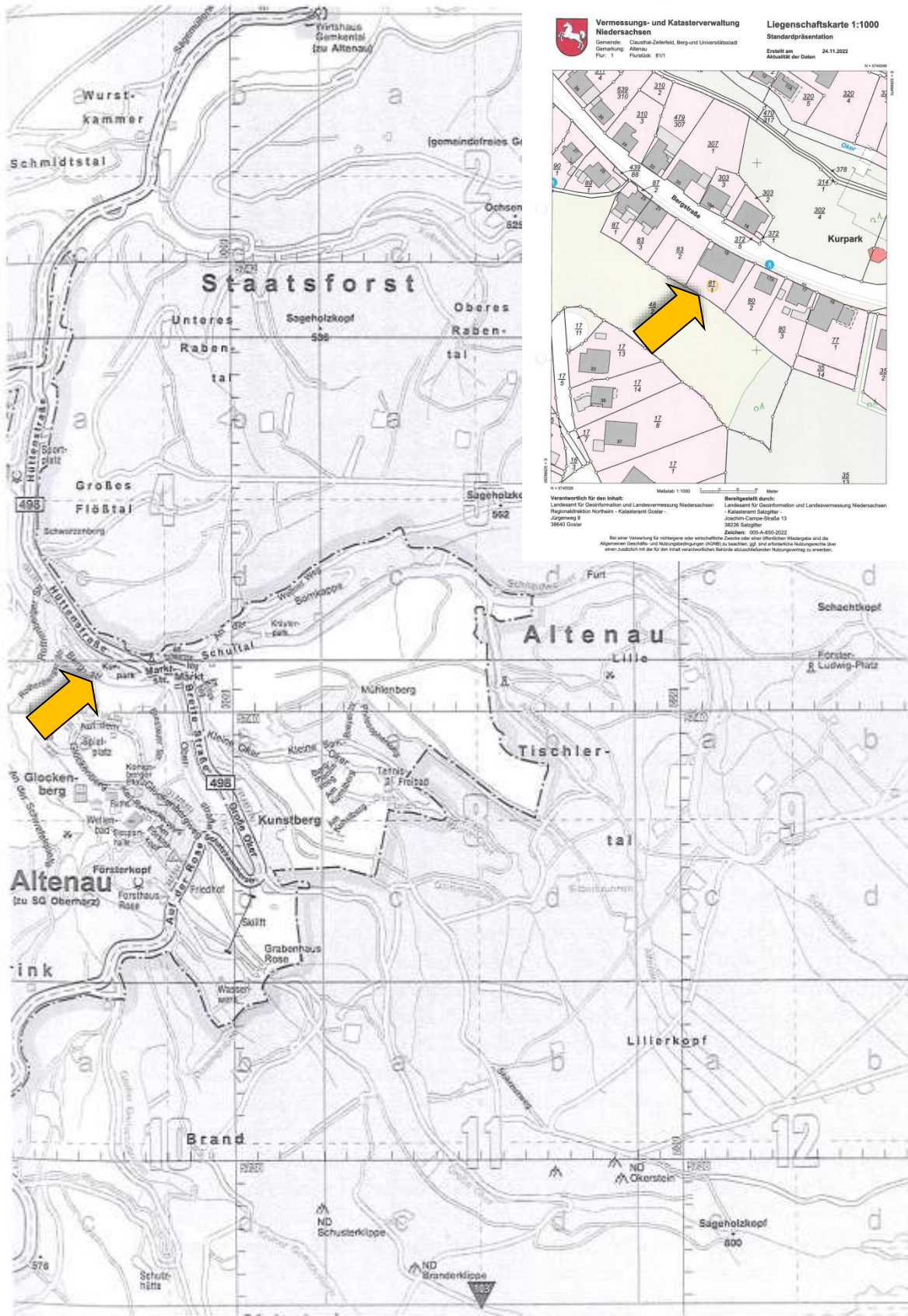
Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 25.07.2023

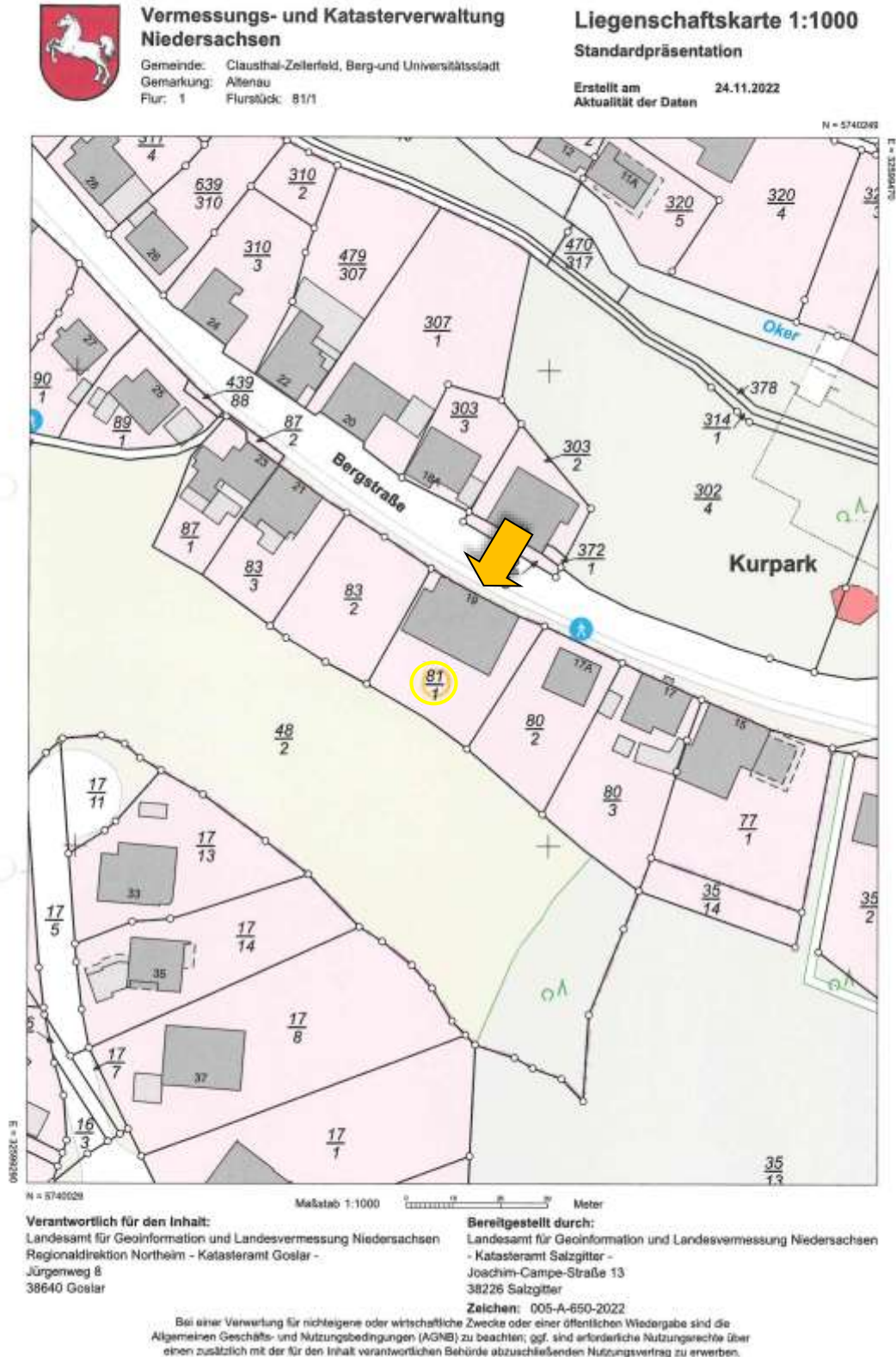
Sachverständiger

18. Stadtkarte



19. Liegenschaftskarte

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.



20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.
Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigelegten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

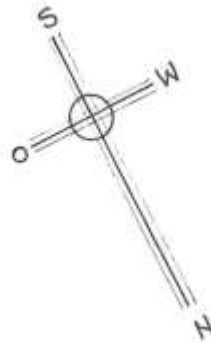
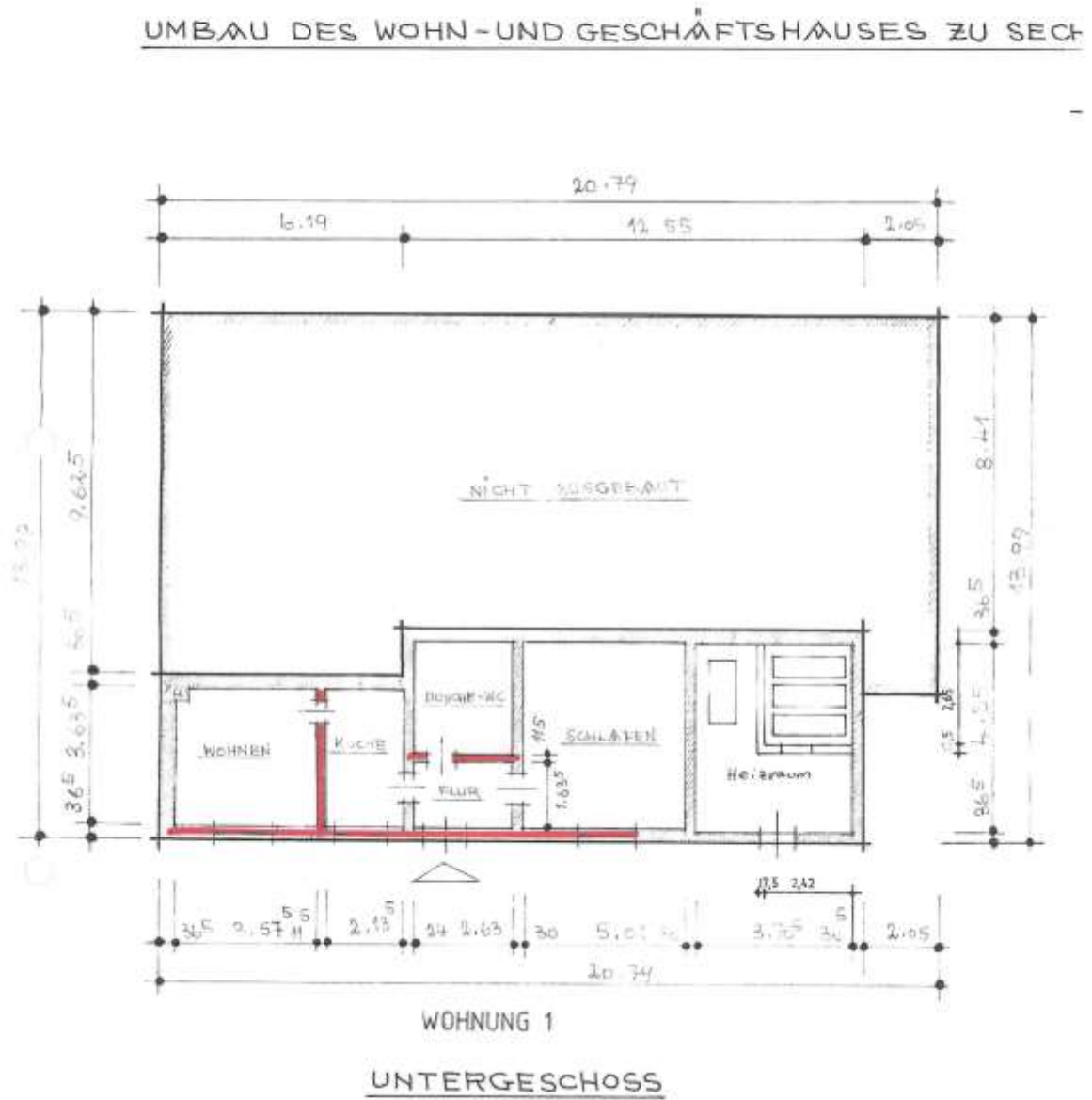
Es lagen Zeichnungen aus der Bauakte vor: eingeschränkt

Der Beteiligte händigte Pläne o.a. Unterlagen aus.

Es wurde keine Aktualisierung der Pläne gemäß dem aktuellen Bestand durchgeführt.
Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.
Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

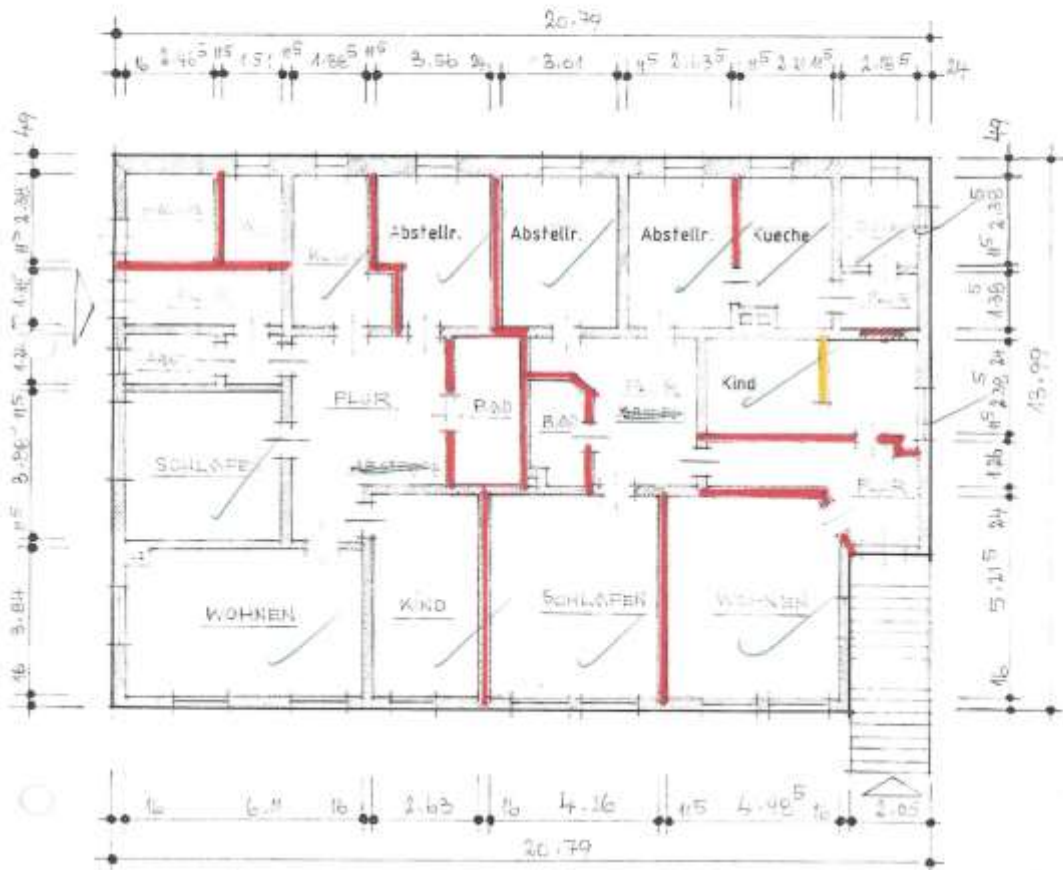
Pläne aus der Bauakte

Mehrfamilienhaus (Umbau Wohn- u. Geschäftshaus in 6 Wohnungen, genehmigt 1993)



WOHNUNGEN FÜR [REDACTED] ALTENAU, BERGSTR

STAB 1:100



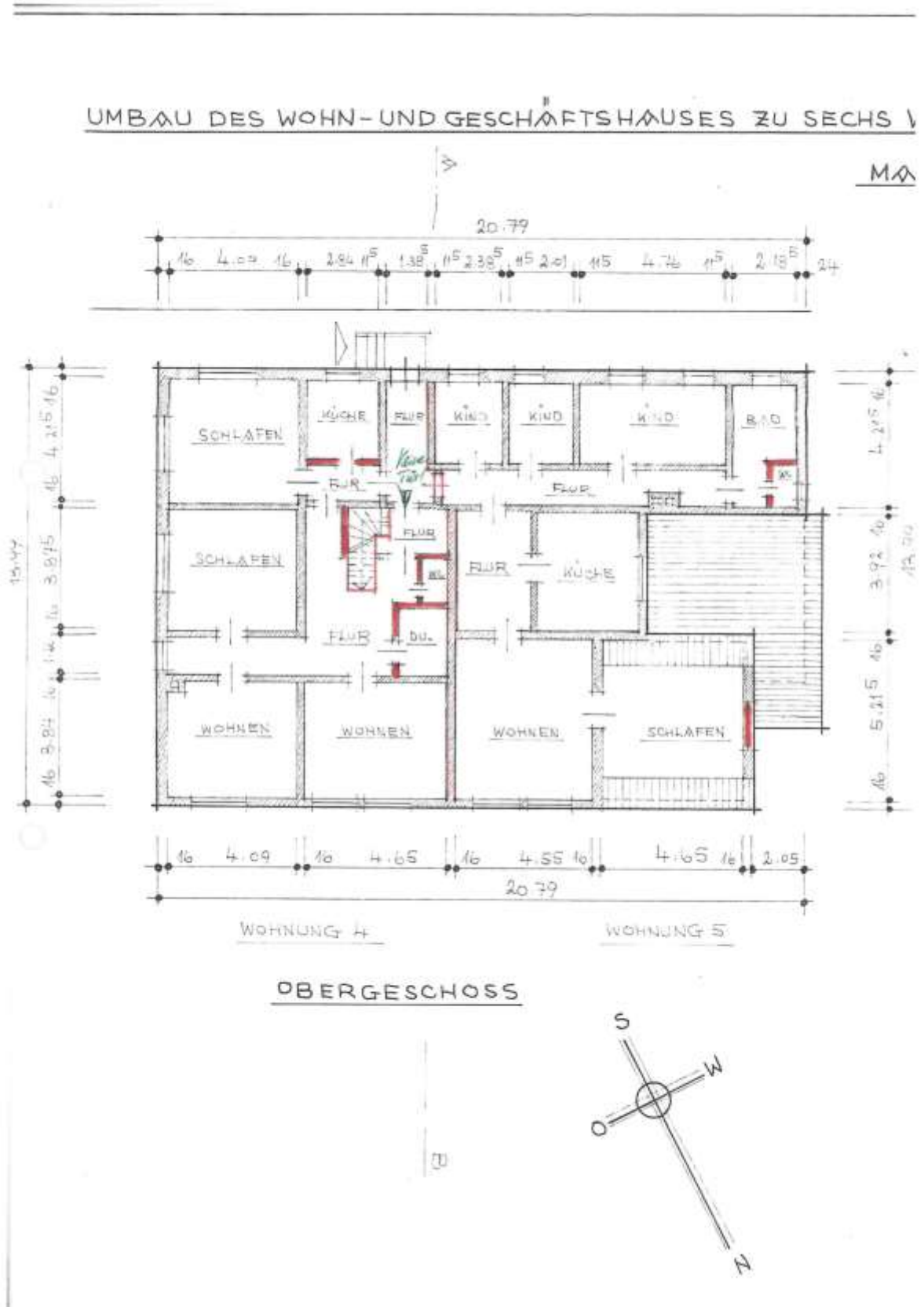
WOHNUNG 3

WOHNUNG 2

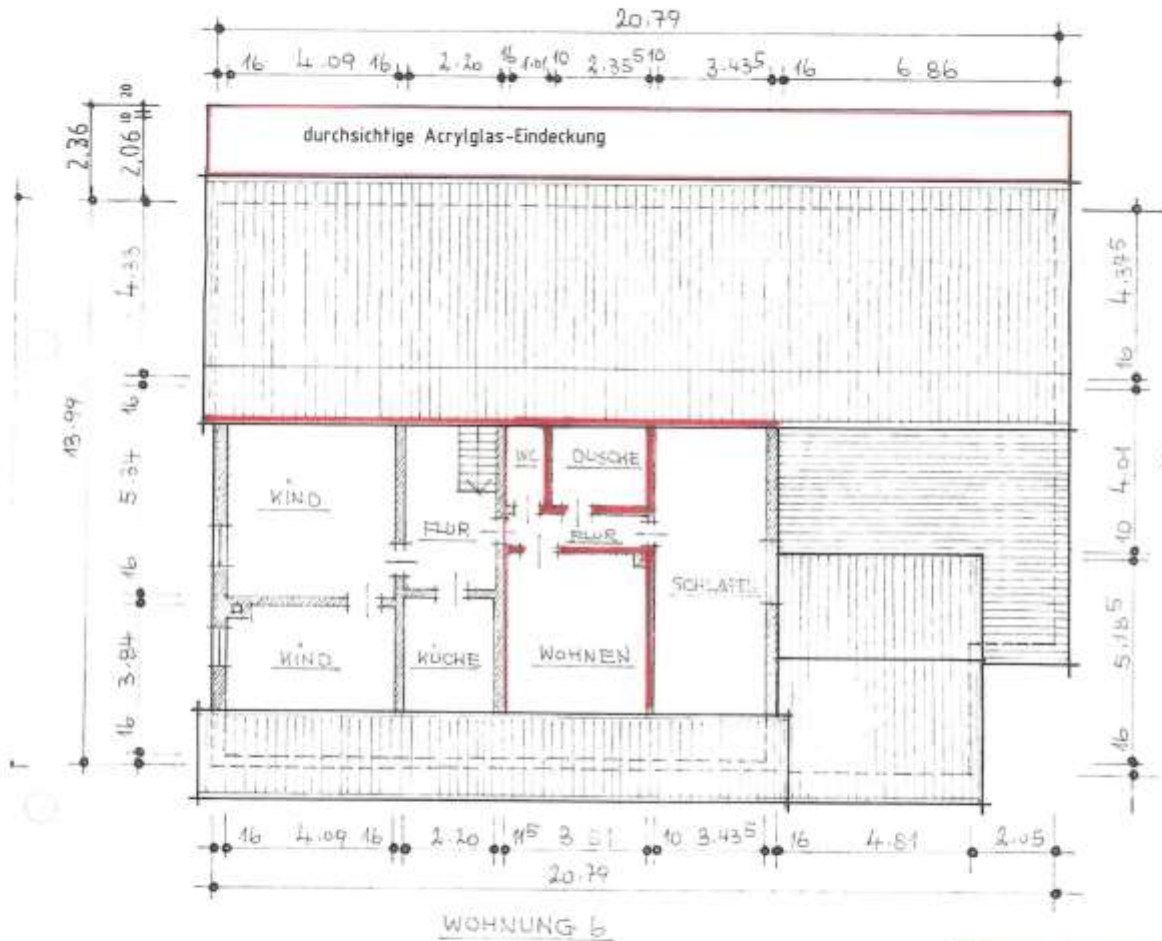
ERDGESCHOSS



Bauvorhaben	Umbau zum Wohnh
[Empty space for additional details]	



WOHNUNGEN FÜR [REDACTED], ALTENAU, BERGSTR
SSTAB 1:100



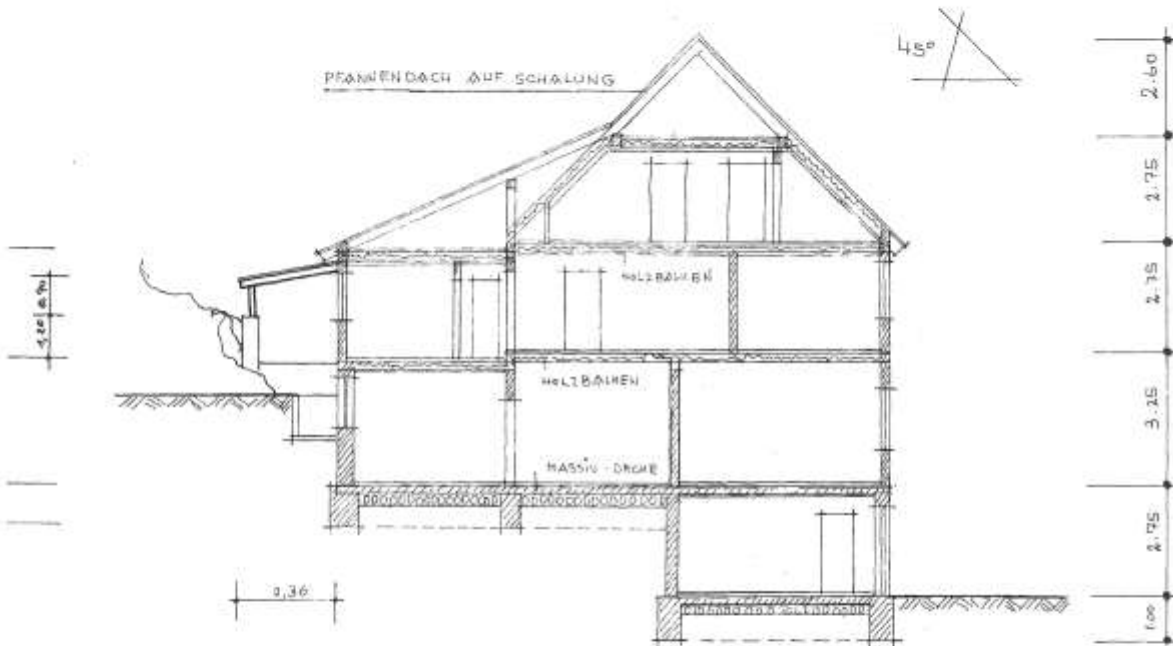
DACHGESCHOSS



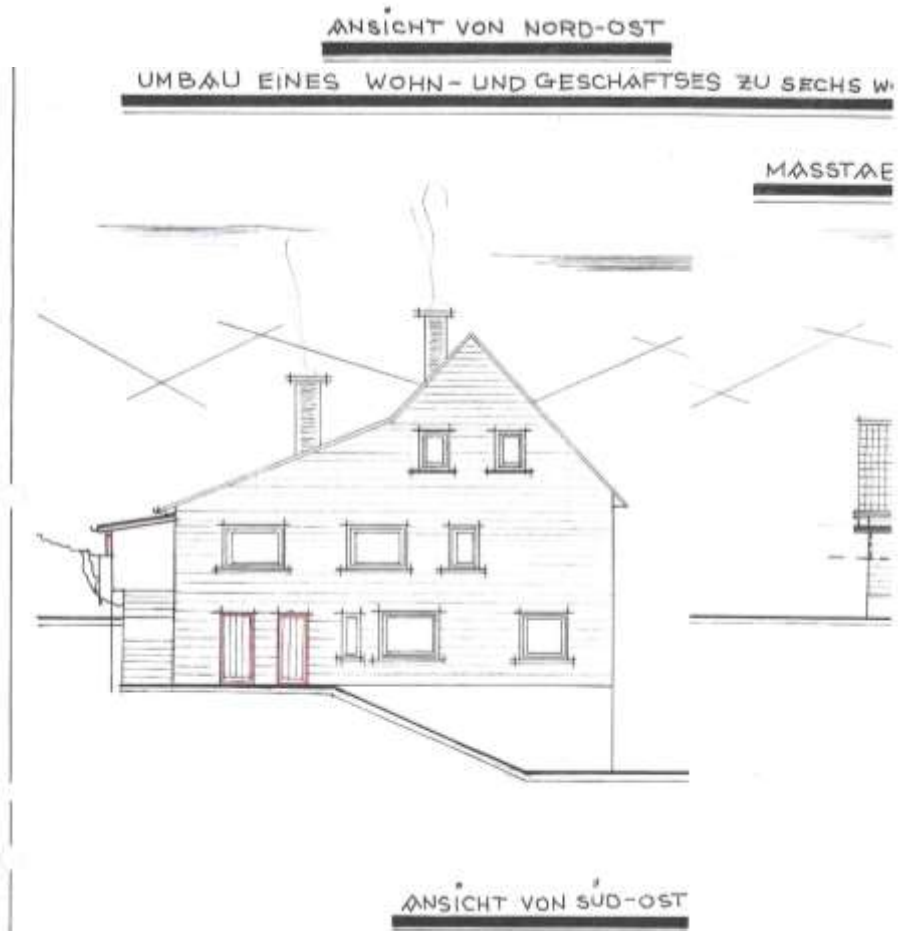
	Bauvorhaben
	Umbau zum Wohnh

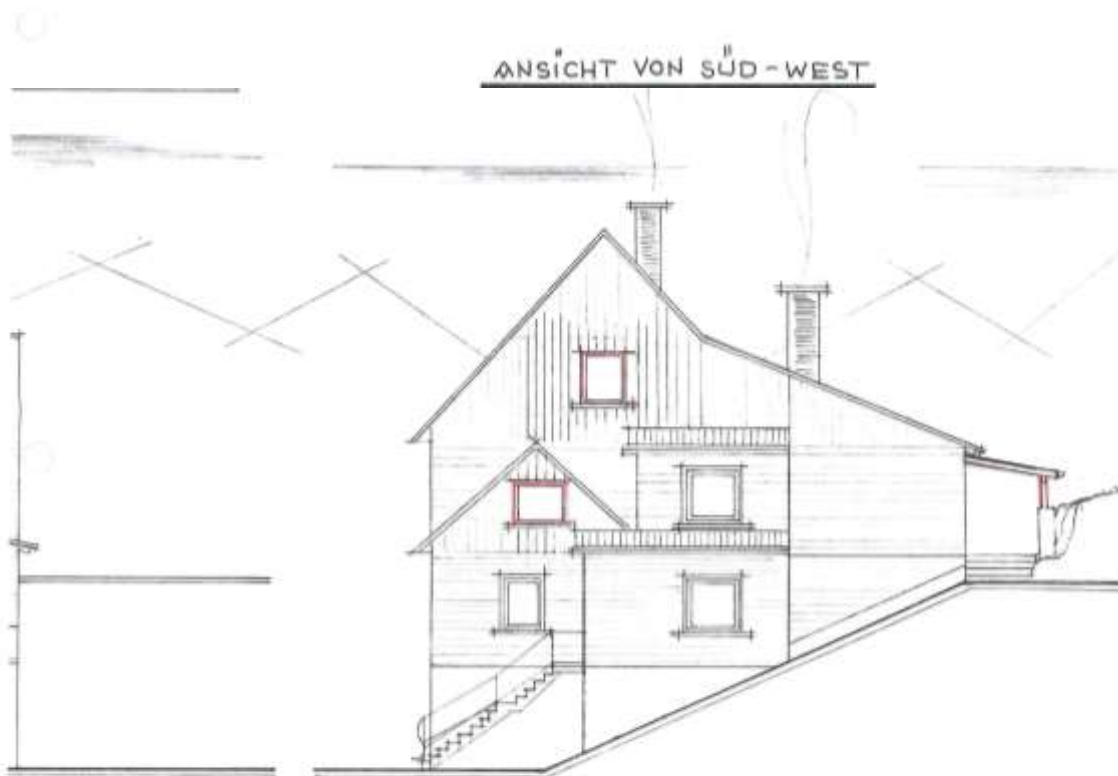
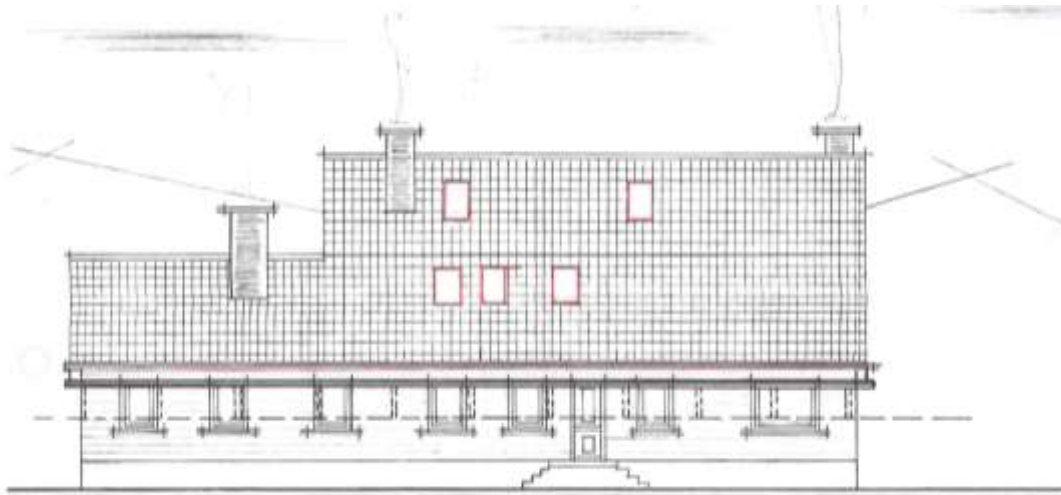
ES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES ZU SECHS WOHNUNGEN FÜR HERF

MASSTAB 1 : 100



SCHNITT A-B





ANSICHT VON NORD-WEST

21. **Sonstige Anlagen**
Es werden keine weiteren Unterlagen eingefügt.

22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen wurden am 20.06.2023 ermöglicht und zur Verwendung in dem Gutachten freigegeben.

Ansonsten Verweis auf das Gutachten mit Fotodokumentation vom 24.03.2023



Grundstück:

Grundbuch
von Altenau
Blatt 1949,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Altenau
Flur 1
Flurstück 81/1

Bergstraße 19,
38707 Altenau

Bebauung

Mehrfamilienhaus
mit 5-6
Wohnungen,
freistehend

Grundstücksübersicht Bergstraße 19,
Nordostansicht

Mehrfamilienhaus, Straßenansicht



Nordost



Südöstlicher seitlicher Zugang zum Grundstück und zum Gebäude



Obergeschosszugang an der Südwestseite.
Südwest Wohnungseingang zur Wohnung im Obergeschoss mit Überdachung





Südwestlicher Außenbereich

Gebäude-Innenbereiche

Untergeschoss – Wohnung



Erdgeschoss – Wohnung rechts



Erdgeschoss – Wohnung links





Obergeschoss – Wohnung rechts





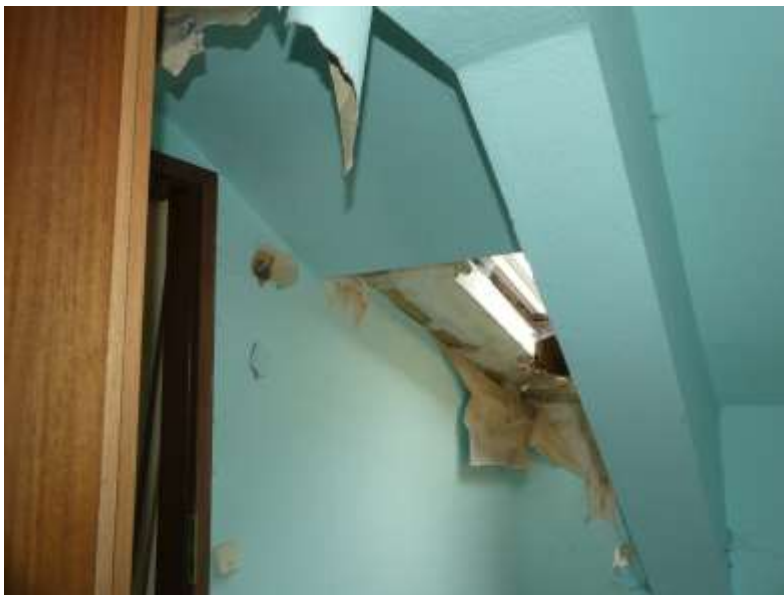
Obergeschoss – Wohnung links





Dachgeschoss – Wohnung





Sonstige Bauteile aktueller Bauzustand
Auszug Mängel., Schäden, Überalterung o.ä.



