



# GUTACHTEN

über den Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

für das

## Grundstück

**Dr.-Willi-Bergmann-Straße 16,**

**37444 Braunlage, OT Sankt Andreasberg**



Der lastenfreie **Marktwert des Grundstückes** zum Stichtag 24. Juni 2021 beträgt rd.

**230.000 €**

**Dr.-Ing. Hendrik Rabbel**

: von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten  
: Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung (ebs)  
: Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F)

areal:wert

: Hannoversche Straße 60 c : D-38116 Braunschweig : Telefon +49 (0) 531 60 95 40 40 : Fax +49 (0) 531 60 95 40 49  
: E-Mail info@arealwert.de : www.arealwert.de



## Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

### Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	24. Juni 2021
Qualitätsstichtag	24. Juni 2021
Baujahr	um 1850
Umbau/Erweiterung	1953, 1987

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
Grundstücksfläche	472 m <sup>2</sup>
Bodenwert	48 €/m <sup>2</sup> 22.656 €

### Sachwert

Baupreisindex (2010 = 100)	134,1
Normalherstellungskosten (NHK) 2010	750 €/m <sup>2</sup>
Sachwert lastenfrei	480 €/m <sup>2</sup> <b>330.000 €</b>

### Ertragswert

Mietfläche	687 m <sup>2</sup>
Jahresrohertrag	28.860 €
Bewirtschaftungskosten	10.103 €
Liegenschaftszinssatz	5,75 %
Ertragswert lastenfrei	335 €/m <sup>2</sup> <b>230.000 €</b>

### Marktwert

Marktwert lastenfrei	335 €/m <sup>2</sup> <b>230.000 €</b>
Bodenwertanteil am Marktwert	10 %
Marktwert/Sachwert	70 %
Marktwert/Jahresrohertrag	8,0-fache

### Belastungen in Abteilung II

	<b>Wert der Belastung</b>
- lfd. Nr. 1:      Zwangsversteigerungsvermerk	0 €



### Weitere geforderte Angaben:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:  
Das Objekt stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:  
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Volleigentum. Es wird somit unterstellt, dass kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt ist.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):  
Nein, ein laufender Gewerbebetrieb wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Es wurde aber vormals eine Schlachterei betrieben. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunlage ist das Gewerbe des Schuldners abgemeldet.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):  
Im Gebäude befinden sich noch Maschinen und Möbel für den Betrieb einer Schlachterei, Gewerbe- und Privatküchen und vereinzelt Möblierungen, die nicht mitbewertet werden. Des Weiteren sind Teile des Gebäudes nicht vollständig beräumt. Die Ermittlung der Kosten für die Beseitigung der Ansammlungen ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
Nein, nach Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:  
Aus den Bauakten gehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen hervor.
- ob ein Energieausweis vorliegt:  
Es lag kein Energieausweis zur Wertermittlung vor.



- ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:  
Gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen Umweltamtes sind keine Altlasten bekannt. Bei der Ortsbesichtigung sind keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen und Kampfmittel bekannt geworden. Auftragsgemäß wurde keine schriftliche Auskunft des zuständigen Amtes bezüglich Kampfmittel angefordert.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Auftrag .....	6
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	6
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
1.4	Objektkonzeption .....	7
<b>2</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Makrolage .....	8
2.1.2	Mikrolage .....	8
2.1.3	Demografische Kennzahlen .....	9
2.1.4	Grundstück.....	9
2.2	Entwicklungszustand.....	9
2.3	Rechte und Beschränkungen .....	9
2.3.1	Privatrechtliche Situation – Grundbuch .....	9
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.3.2.1	Bauplanungsrecht.....	10
2.3.2.2	Baulasten .....	10
2.3.2.3	Denkmalschutz.....	10
2.3.2.4	Ökologische Lasten und Altlasten.....	11
2.4	Abgaberechtlicher Zustand .....	11
<b>3</b>	<b>Objektbeschreibung</b> .....	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen.....	12
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung.....	13
3.4	Energetische Eigenschaften.....	14
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	15
3.6	Außenanlagen.....	15
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse .....	15
3.8	Bauberechnung.....	16
3.9	Risikoeinschätzung .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Marktwertes</b> .....	<b>18</b>
4.1	Marktwert .....	18
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
4.3	Bodenwertermittlung .....	18
4.4	Sachwertverfahren .....	19
4.5	Ertragswertverfahren.....	20
<b>5</b>	<b>Marktwert</b> .....	<b>23</b>

## Anlagen

- I Textliche Erläuterungen
- II Bauberechnung
- III Objektinformationen
- IV Objektfotos



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld Marktstraße 9 38678 Clausthal-Zellerfeld
Auftragsdatum	19. Mai 2021
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 2 K 3/21
Wertermittlungsstichtag	24. Juni 2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	24. Juni 2021
Tag der Ortsbesichtigung	24. Juni 2021
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	• der Sachverständige

Auftragsgemäß ist der Marktwert im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu ermitteln. Aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist dabei der lastenfreie Wert des Grundstückes zu ermitteln. Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden dementsprechend nicht beim Marktwert berücksichtigt. § 6 Abs. 2 ImmoWertV findet in diesem Fall keine Anwendung. Die Werte der Rechte und Belastungen werden ermittelt und gesondert ausgewiesen.

### 1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vom Gericht vorgelegten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben und vollständig bzw. umfassend sind. Der Sachverständige führt keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch. Es erfolgt lediglich eine Plausibilisierung der vorgelegten Unterlagen.

Vom Gericht wurden folgende wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 30.04.2021



Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 07.06.2021
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.06.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 25.06.2021
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 07.06.2021
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 26.07.2021
- Gewerberegisterauskunft vom 20.07.2021
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 28.06.2021
- Einsicht in die Bauakte
- Bauzeichnungen vom 15.10.1987 u.a.

### 1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Dr.-Willi-Bergmann-Straße 16 37444 Braunlage, OT Sankt Andreasberg
Grundbuch von	St. Andreasberg
Blatt	3917
Gemarkung	St. Andreasberg
Flur	28
Flurstück, Größe	51/2, 472 m <sup>2</sup>

### 1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein Gebäudekomplex, bestehend aus einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Teilkeller sowie ein- bis zweigeschossige Anbauten und Nebengebäuden. Die Dachgeschosse sind teilweise ausgebaut.



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Sankt Andreasberg (rd. 1.600 Einwohner, Stand 31.12.2018) ist ein Luftkurort im Nationalpark Harz. Die ehemals freie Bergstadt im Oberharz gehört seit dem 1. November 2011 zur Stadt Braunlage im Landkreis Goslar. Der wirtschaftliche Schwerpunkt ist der Tourismus, das alpine Skizentrum (Höhenlage 520 - 720 m) verfügt über mehrere Schlepplifte und Sesselbahnen sowie eine Sommerrodelbahn.

Einen eigenen Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AG hat St. Andreasberg nicht, der ÖPNV wird über mehrere Buslinien abgedeckt, es bestehen direkte Busverbindungen nach Herzberg, Bad Lauterberg, Clausthal-Zellerfeld, Altenau und Braunlage.

Durch den Ort führen die L 519 und L 520, die Anschluss an die Bundesstraßen B 27 und B 242 bieten, die nächsten Anschlüsse an das Autobahnnetz bestehen in rd. 32 km an die A 36 bei Vienenburg, in rd. 44 km an die A 7 bei Seesen und in rd. 42 km Entfernung an die A 38 (Anschlussstelle Großwechungen).

#### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage von Sankt Andreasberg an der Dr.-Willi-Bergmann-Straße und der Hinterstraße. Die Dr.-Willi-Bergmann-Straße ist Teil der Hauptverkehrsstraße durch Sankt Andreasberg mit entsprechend erhöhtem Verkehrsaufkommen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäusern. Zudem sind einige Beherbergungsbetriebe im Umfeld vorhanden. Östlich des gegenständlichen Grundstücks befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Die Lage ist durchschnittlich.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich für die gegebene Ortslage zu bezeichnen. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist an der Bushaltestelle „Rathaus“ in einer Gehminute gegeben. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie eine Grundschule, Kindergarten und Ärzte sind im Ort vorhanden.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind aufgrund der Lage im Oberharz zahlreich gegeben. Ortsunübliche Immissionen sind nicht bekannt. Insgesamt wird die Lage als normal eingeschätzt.



### 2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner Braunlage (31.12.2020)	5.763
Bevölkerungsentwicklung seit 2011	-6,8 %
Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2019	-3,2 %
Arbeitslosenquote (05/2021, Landkreis Goslar)	6,9 %
Kaufkraftkennziffer (2020, Landkreis Goslar)	90,3
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2020, Landkreis Goslar)	20.994 €

Quellen: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), [www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de), [www.mb-research.de](http://www.mb-research.de),  
<http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/>

### 2.1.4 Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche ist weitgehend regelmäßig geschnitten und in ihrer Topografie eben. Die Grundstückserschließung erfolgt über die Dr.-Willi-Bergmann-Straße. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück stehen unzureichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Weitere Parkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

## 2.2 Entwicklungszustand

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung ist bei dem Bewertungsobjekt von baureifem Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV auszugehen.

## 2.3 Rechte und Beschränkungen

### 2.3.1 Privatrechtliche Situation – Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 30.04.2021 zugrunde. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuches keine wertbeeinflussende Eintragung.

Folgende Eintragung ist in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragung ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 1 wird nach Erteilung des Zuschlags bzw. Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.



Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## **2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.3.2.1 Bauplanungsrecht**

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Online-Abfrage bei der Stadt Braunlage nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu regeln. Demnach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Braunlage ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des Bewertungsobjektes mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht explizit geprüft. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen genehmigt sind.

### **2.3.2.2 Baulasten**

Es wurde eine schriftliche Auskunft vom zuständigen Bauamt zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses eingeholt. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

### **2.3.2.3 Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt steht als Einzelbaudenkmal (§ 3 Abs. 2 NDSchG) im Verzeichnis der Kulturdenkmale - Baudenkmale. Grundsätzlich bedürfen nach den Bestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes Veränderungen und Instandsetzungen an Baudenkmalen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss wurden bei den Kaufpreisauswertungen bisher keine signifikanten Einflüsse auf den Kaufpreis ermittelt, wenn es sich um denkmalgeschützte Objekte handelt. Für Objekte, die unter Denkmalschutz stehen, reagiert der regionale Markt weder mit Zuschlägen noch mit Abschlägen.



### 2.3.2.4 Ökologische Lasten und Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Goslar, Fachdienst Umwelt sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten bekannt.

Das Grundstück befindet sich allerdings im Teilgebiet 2 (TG 2) der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO). Der Boden im TG 2 weist hohe Schwermetallbelastungen, insbesondere durch Blei und Cadmium, auf. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Da diese Bodenbelastung grundsätzlich im gesamten Landkreis Goslar vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass das damit einhergehende Kostenrisiko, speziell bei Neubaumaßnahmen, auf dem Markt grundsätzlich Berücksichtigung findet und sich im Bodenrichtwert widerspiegelt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf ökologische Lasten und Altlasten des Gebäudes und des Grundstückes bekannt. Augenscheinlich waren auf dem Grundstück und im Gebäude keine ökologischen Lasten und Altlasten erkennbar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine positive Untersuchung auf ökologische Lasten und Altlasten eine erhebliche Auswirkung auf den Marktwert haben kann. Im Verdachtsfall ist gegebenenfalls ein Umweltsachverständiger hinzuzuziehen. Bei der Bewertung wird von einem lastenfreien Grundstück und Gebäude ausgegangen.

### 2.4 Abgaberechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Braunlage sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Mittelfristig ist auch nicht mit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen zu rechnen.



### 3 Objektbeschreibung

#### 3.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgende Objektbeschreibung ist eine Kurzfassung und beruht auf den Erhebungen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für das Herleiten der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Zustände und Ausstattungen beschrieben. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Teilbereiche können abweichende Ausführungen aufweisen, die dann nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung sowie auf Annahmen üblicher bauzeittypischer Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie die technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser usw.) wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit nachfolgend keine entsprechenden Ausführungen gemacht werden. Maßprüfungen wurden während der Ortsbesichtigung nicht vorgenommen.

Besondere Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden und gesundheitsgefährdender Baustoffe sind nicht erfolgt. Baumängel und -schäden wurden nur aufgenommen, wenn sie zerstörungsfrei bzw. offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Marktwert können hier nur pauschal berücksichtigt werden. Für vertiefende Untersuchungen ist ein Sachverständiger für Bauschäden hinzuzuziehen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Angaben in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung u.a.m. sind Wertangaben und keine Kostangaben. Sie werden ggf. ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

#### 3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist ein Gebäudekomplex, bestehend aus einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten Gebäudeteil mit teilausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Gebäudeteil zu



Lagerzwecken mit Flachdach und Dachterrasse, die vom Haupthaus und vom rückwärtigen Gebäudeteil zugänglich ist.

Im Erdgeschoss des Haupthauses, des westlichen und nördlichen Gebäudeteils befindet sich eine ehemalige Schlachtereier mit Kühl- und Zubereitungsräumen usw. sowie Verkaufsraum im Haupthaus. Die Obergeschosse sowie die ausgebauten Dachgeschossflächen dienen Wohnzwecken.

Das gesamte vorhandene Mobiliar ist nicht Gegenstand der Bewertung und wird im Marktwert nicht berücksichtigt.

Das Grundstück ist nicht eingefriedet und überwiegend überbaut. Wege und die Hoffläche sind gepflastert. Auf dem Grundstück sind unzureichend Stellplätze vorhanden.

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.

### 3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart: ein- bis zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit teilausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist teilunterkellert

Baujahr: um 1850

Umbau: 1953, 1987

#### Gebäudekonstruktion

Außenansicht: Holzverkleidung, Faserzementplatten, Giebel mit Schieferbehang

Konstruktionsart: Fachwerkbauweise

Dachform, -eindeckung: Satteldächer, Eindeckung mit Dachpfannen, Lägeranbau mit Flachdach als Dachterrasse

Wände: Fachwerk, tlw. massiv

Geschossdecken: Kellerdecke massiv, sonst Holzbalkendecken

Treppen: Kellertreppe massiv, sonst Holztreppen

#### Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz



Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallationen:	normale bis einfache Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung; Verteilung über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
<b>Ausbauzustand</b>	
Bodenbeläge:	Laminat, Teppich, Fliesen, PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen, Holzverkleidung
Deckenbekleidungen:	Tapeten, Holzverkleidung
Fenster:	Kunststoff- und Holzrahmen mit Wärmedämmverglasung unterschiedlichen Baualters
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Wärmedämmverglasung Innentüren: Holztüren in Holzzargen Lagerbereich mit Holztoren zum Hof bzw. Sektionaltor zur Straße
Sanitärinstallation:	3 Bäder mit Wanne und/oder Dusche, Waschbecken, WC; 2 Gäste-WCs mit Waschbecken und WC; Sauna
Besondere Bauteile:	Dachterrasse, Spindeltreppe auf dem Hof zum OG des nördlichen Gebäudeteils

### 3.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) für das zu bewertende Gebäude lag nicht vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird als schlecht für das fiktive Baujahr unterstellt. Es wird über Gas geheizt, die Fassade, das Dach (die oberste Geschossdecke) und die Kellerdecke sind nicht gedämmt. Die entsprechenden Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle, der Fenster und der Wände / Decken zu ungeheizten Räumen sind nicht bekannt geworden.



### 3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Gebäude befindet sich in einem befriedigenden Zustand. Die üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen werden in den Bewertungsverfahren durch Abschläge bei den Normalherstellungskosten (Sachwertverfahren) und durch den Ansatz der Miethöhe (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Baualter und Zustand sowie wirtschaftliche Wertminderung aufgrund bspw. kleiner, nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht werdender Räume spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider.

Im Bereich des ehemaligen Ladens im Haupthaus ist ein Deckenbalken abgängig, der zum Stichtag durch Baustützen abgefangen wird. Zudem wurde im Laden die Holzverkleidung von den Wänden teilweise entfernt.

Unter Berücksichtigung des Zustandes ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber das Objekt grundlegend renovieren wird. Die tatsächlichen Kosten hängen von den zu planenden Maßnahmen ab. Die Bewertung erfolgt daher im Ist-Zustand unter Berücksichtigung der gegebenen Ausbauqualität.

### 3.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, gepflasterte Zufahrt vor dem Sektionaltor, gepflasterte Hoffläche.

### 3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

#### Stärken

Das Gebäude befindet sich in zentraler Lage von Sankt Andreasberg in guter Sichtachse. Öffentliche Parkplätze sind unmittelbar neben dem zu bewertenden Grundstück vorhanden.

#### Schwächen

Aufgrund der Lage, der Größe und der Objektkonzeption mit der Komplexität der Gebäude ist das Objekt nur für eine bestimmte Klientel interessant.

Das Gebäude hat teilweise ein baujahrestypisches Erscheinungsbild und vermutlich einen erhöhten Energieverbrauch. Auf dem Grundstück stehen unzureichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Aufgrund des Denkmalschutzes kann es bei Baumaßnahmen zu erhöhten Kosten kommen. Die Wohn- und Gewerbeflächen sind nicht in sich abgeschlossen.



### Chancen

Für den Gebäudekomplex kommen nach entsprechenden Umbaumaßnahmen, sofern baurechtlich zulässig, verschiedene Nutzungsmöglichkeiten in Frage.

### Risiken

Die Komplexität der Baulichkeiten, die Größe und die Denkmaleigenschaft können den potenziellen Käuferkreis einschränken.

## 3.8 Bauberechnung

### Zusammenfassung

Grundfläche	401 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	1.039 m <sup>2</sup>
Wohnfläche / Nutzfläche	688 m <sup>2</sup>
<i>davon Wohnen</i>	364,33 m <sup>2</sup>
<i>davon Gewerbe</i>	323,45 m <sup>2</sup>

Die detaillierte Ermittlung der Flächen ist als Anlage II beigefügt. Es standen keine ausreichenden Bauzeichnungen zur Verfügung. Die Grund- und Bruttogrundfläche wurde überschlägig anhand der Liegenschaftskarte ermittelt. Die Wohn- und Nutzfläche wurde aus dem prozentualen Verhältnis zur Brutto-Grundfläche abgeleitet.

## 3.9 Risikoeinschätzung

### Drittverwendungsfähigkeit

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage und eine durchschnittliche Geschäftslage. Für die Wohnnutzung ist aufgrund der Lage auch weiterhin nur eine Wohnnutzung denkbar. Für die ehemalige Fleischerei kommen verschiedenste Nachnutzungen in Betracht. Besonders geeignet sind die Flächen für Gewerbetreibende, die einen hohen Bedarf an Lager- bzw. Nebenflächen haben. Auch für kleinere Handwerksbetriebe sind die Neben- und Lagerflächen nutzbar. Die Drittverwendungsfähigkeit/Nutzbarkeit durch Dritte wird als normal eingeschätzt.

### Vermietbarkeit

Das Objekt befindet sich in einer ländlichen Gegend, dies schränkt den Mieterkreis ein. Aufgrund der Größe sowohl der Gewerbe- als auch der Wohnfläche ist der Mieterkreis auf eine bestimmte Mieterklientel begrenzt. Für die Gewerbenutzung positiv ist die zentrale Ortslage. Negativ können sich die mangelnden Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück auswirken.



Für die Wohnnutzung negativ sind die fehlenden Freiflächen. Zudem ist die Wohnung nicht in sich abgeschlossen. Bei einer separaten Vermietung ist die Abgeschlossenheit herzustellen. Insbesondere aufgrund der Größe und der einfachen Ausstattung wird die Vermietbarkeit für die Wohn- und Gewerbenutzung als eingeschränkt eingeschätzt.

### Marktgängigkeit

Die Wohnflächen eignen sich für Familien mit einem hohen Platzbedarf. Die mangelnden Freiflächen und Parkmöglichkeiten können jedoch die Nachfrage einschränken. Die Gewerbeflächen eignen sich für Einzelhändler mit großem Bedarf an Lagerflächen oder auch für kleinere Handwerksbetriebe. Aufgrund der Objektkonzeption ist das Gebäude für Kapitalanleger geeignet. Wegen der Lage in Sankt Andreasberg ist das Bewertungsobjekt für überregional agierende Kapitalanleger weniger attraktiv. Es kommen als Kapitalanleger hauptsächlich regionale Investoren in Betracht. Die Größe des Gesamtobjekts, die einfache Ausstattung und der vorhandene Denkmalschutz, der bei Umbauten Beschränkungen und erhöhte Kosten verursachen kann, schränken den Käuferkreis ein. Die Marktgängigkeit wird daher insgesamt als eingeschränkt erachtet.



## 4 Ermittlung des Marktwertes

### 4.1 Marktwert

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

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwertes das Vergleichswertverfahren (§ 15), das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 - 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

18 | 23

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist ein Wohn- und Geschäftshaus. Es handelt sich somit um ein Renditeobjekt, bei dem die nachhaltige Ertragserzielung bei einem Erwerb im Vordergrund steht. Es kommt in erster Linie auf die Ertragsfähigkeit des Objektes an. Die Kaufpreise orientieren sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr daher am Ertragswert. Der Marktwert wird somit aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Sachwert hat informativen Charakter und dient der Plausibilisierung.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim 48 €/m<sup>2</sup> (Erhebungsstichtag 31.12.2020). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal Kerngebiet aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.



## Bodenwert

Flurstück 51/2:                      48 €/m<sup>2</sup>    x                      472 m<sup>2</sup>    =                      22.656 €

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 10 %.

## 4.4 Sachwertverfahren

Der Wertansatz je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche für die Sachwertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend der Gebäudeart. Die NHK 2010 enthalten die Baunebenkosten (BNK) in Höhe von 18 %.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau bei ordnungsgemäßer Instandhaltung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der Bauweise, der Bauart, der Konzeption und der Nutzungsart des Bewertungsobjektes.

Das Baujahr des Objektes ist um 1850. Die Umbauten und Erweiterungen erfolgten 1953 und 1987. Wohnhäuser mit Mischnutzung haben laut Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus, der Bauweise und des Ausstattungsstandards wird die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt.

Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vorgenommenen Umbauten/Modernisierungen ist eine teilweise Verjüngung des Gebäudes erfolgt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird analog dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in der SW-RL fiktiv mit 20 Jahren angesetzt.

Der Baupreisindex (BPI) mit dem Basisjahr 2015 = 100 vom 1. Quartal 2021, veröffentlicht vom Bundesamt für Statistik, wird umgerechnet auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 134,1 zugrunde gelegt.

Das Sachwertverfahren ist für das gegenständliche Objekt nicht das wertbestimmende Verfahren und dient nur als plausibilisierendes Verfahren. Es handelt sich um eine reine Renditeimmobilie, hierfür stehen i.d.R. keine aussagefähigen Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage zur Verfügung. Der zuständige Gutachterausschuss hat ebenfalls keine Sachwertfaktoren für Ertragsobjekte veröffentlicht. Der Sachwert wird daher unangepasst ausgewiesen (marktunangepasster Sachwert).



Sachwert		Stichtag 24. Juni 2021				
		Herstellungskosten			Herstellungskosten	
1.	Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Stichtag	Stichtag
	WGH	1.039 m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup>	779.250 €	134,1	1.044.974 €
	Summe	1.039 m <sup>2</sup>				1.044.974 €
		RND	GND	Alterswertminderung (linear)	Zeitwert	
2.	Gebäude				Stichtag	Stichtag
	WGH	20 Jahre	70 Jahre	71,4 %	746.111 €	298.863 €
	Sachwert der baulichen Anlagen					298.863 €
3.	Sachwert der baulichen Außen- u. sonst. Anlagen				2 %	5.000 €
4.	Wert der Gebäude und Außenanlagen					303.863 €
5.	Bodenwert					22.656 €
6.	Vorläufiger Sachwert					326.519 €
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					0 €
8.	Sachwert marktunangepasst					326.519 €
					<b>rd.</b>	<b>330.000 €</b>

#### 4.5 Ertragswertverfahren

Die Basis für den Rohertrag ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Die marktüblich erzielbare Miete ergibt sich aus Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte u.a. auf der Grundlage eigener Mietpreissammlungen und Mietspiegel unter Berücksichtigung erforderlicher Lageanpassungen.

#### Erzielte Mieten

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt.



## Marktmieten

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immonet) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Es konnten im Umfeld Wohnungsmieten in einer Spanne zwischen rd. 4,40 €/m<sup>2</sup> und rd. 7,30 €/m<sup>2</sup>, im Mittel rd. 5,60 €/m<sup>2</sup> ermittelt werden. Die recherchierten Mieten für Einzelhandelsflächen liegen im großen Umkreis in einer Spanne von rd. 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 8,70 €/m<sup>2</sup>. Mieten für Lagerflächen bewegen sich zwischen rd. 1,40 €/m<sup>2</sup> und 3,80 €/m<sup>2</sup>.

## Marktüblicher Mietansatz

Die marktüblich erzielbare Miete orientiert sich an Immobilien vergleichbarer Größe, Lage, Art, Ausstattung und Qualität.

Für das Bewertungsobjekt wird vor allem aufgrund der Größe eine marktüblich erzielbare Miete von 3,50 €/m<sup>2</sup> für die Wohnflächen und ebenfalls für die Gewerbeflächen zugrunde gelegt.

## Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Modellwerten für Bewirtschaftungskosten in Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie gewählt. Die Werte gelten für das Jahr 2015 und werden mittels aktuellem Verbraucherpreisindex aktualisiert. Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.

## Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins für Wohn- und Geschäftshäuser wird seitens des Gutachterausschusses mit einem Mittelwert von 3,8 % (Vertrauensbereich: 2,3 % - 4,8 %) angegeben.<sup>1</sup> Die Werte sind Durchschnittswerte über ganz Niedersachsen. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 5,75 % zugrunde gelegt.

<sup>1</sup> Grundstücksmarktbericht 2021, Gutachterausschuss Northeim

**Rohertrag**

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen	3,50 €/m <sup>2</sup> x	364 m <sup>2</sup> =	1.274 €	15.288 €
Handel/Lager	3,50 €/m <sup>2</sup> x	323 m <sup>2</sup> =	1.131 €	13.572 €
		687 m <sup>2</sup>	2.405 €	28.860 €
			gesamt	<b>28.860 €</b>

**Bewirtschaftungskosten**

## Instandhaltung

Wohnen	12,00 €/m <sup>2</sup> x	364 m <sup>2</sup> =	4.368 €
Handel/Lager	12,00 €/m <sup>2</sup> x	323 m <sup>2</sup> =	3.876 €

## Verwaltung

Wohnen	298 €/VE x	1 VE =	298 €
Handel/Lager	3 % x	13.572 € =	407 €

Mietausfall	4 % x	28.860 € =	1.154 €
			<b>10.103 €</b>

35,0 % vom Jahresrohertrag

**Ertragswert****Stichtag 24. Juni 2021**

1. Rohertrag		28.860 €
2. Bewirtschaftungskosten	35,0 %	<u>-10.103 €</u>
3. Reinertrag		18.757 €
4. Bodenwert		22.656 €
5. Liegenschaftszinssatz	5,75 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-1.303 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		17.454 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	20 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	5,75 %	
10. Barwertfaktor	11,71	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		204.386 €
12. Bodenwert		<u>22.656 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		227.042 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>0 €</u>
15. Ertragswert		227.042 €
	<b>rd.</b>	<b><u><u>230.000 €</u></u></b>



## 5 Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Aus den angewandten Wertermittlungsverfahren ergeben sich die folgenden Ergebnisse:

Der Ertragswert wurde mit 230.000 €  
und der Sachwert mit 330.000 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Renditeobjekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 4.2 erläutert, aus dem Ertragswert abgeleitet. Die Marktkonformität wurde bereits in den Wertansätzen berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der Marktwert liegt unter dem Sachwert. Abschläge zur Anpassung an die Marktlage sind bei solchen Objekten üblich und werden durch die Marktberichte der Gutachterausschüsse bestätigt.

Der lastenfreie Marktwert für das Grundstück Dr.-Willi-Bergmann-Straße 16, 37444 Braunlage, OT Sankt Andreasberg beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24. Juni 2021

23 | 23

**230.000 €**

entspricht: 335 €/m<sup>2</sup> Mietfläche bzw. das 8,0-fache des Rohertrages

Braunschweig, 24. August 2021

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Beratender Ingenieur





# Anlage I

## Textliche Erläuterungen



- **Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Marktwertes sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§ 15), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) vor. Der Marktwert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Marktwert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren zu bestimmen.

Das Vergleichswertverfahren bietet sich für Grundstücksarten an, für die ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert, wie dies z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücken und Bodenwerten der Fall ist.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung vorrangig angewandt, wenn für den Erwerb oder die Errichtung die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung) im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren dient vorrangig der Bewertung von Objekten, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

2 | 5

- **Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) beschrieben.

Im Vergleichswertverfahren bilden tatsächlich erzielte Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem zu bewertenden Objekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen, die Grundlage der Bewertung. Wertbeeinflussende Merkmale können rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, Lage der Vergleichsgrundstücke und die Zeitnähe der Kauffälle sein. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind nicht zu berücksichtigen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Objektes ab, so ist eine Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorzunehmen.

- **Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)**

Anwendungshinweise sind in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) beschrieben.

Grundlage für die Bodenwertermittlung sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte. Diese werden jeweils am Ende eines Kalenderjahres auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Der Bodenrichtwert wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert und im Regelfall für eine Zone mit fester Abgrenzung ermittelt. Die ermittelten Bodenrichtwerte werden in sog. Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Der zugrunde gelegte Bodenrichtwert wird mit der Grundstücksfläche vervielfacht.

- **Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)**

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert zu ermitteln. Die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten). Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der **Bewirtschaftungskosten**.

3 | 5

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

**Verwaltungskosten** sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Arbeit.

**Betriebskosten** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

**Instandhaltungskosten** sind Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.



**Mietausfallwagnis** ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Der Reinertrag ist um den auf den Grund und Boden entfallenden Reinertragsanteil zu mindern. Dieser ergibt sich durch Verzinsung des Bodenwertes mit dem für die Kapitalisierung maßgebenden **Liegenschaftszinssatz**. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte Reinertrag (**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen**) ist mit dem **Barwertfaktor** zu kapitalisieren. Der Barwertfaktor ergibt sich rechnerisch aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung bisher nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

- **Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)**

Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) beschrieben.

Beim Sachwertverfahren ist der **Wert der nutzbaren baulichen Anlagen**, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungskosten. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit (Normalherstellungskosten in €/m<sup>2</sup>), vervielfacht mit der entsprechenden Flächeneinheit, der Brutto-Grundfläche (BGF).

Die Normalherstellungskosten werden auf Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (**NHK 2010**) veröffentlicht. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard.



Sie werden mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet. Die Normalherstellungskosten sind Kostenkennwerte. Dabei ist der Kostenkennwert zugrunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die Baunebenkosten eingerechnet.

Die Herstellungskosten werden um die **Alterswertminderung** reduziert. Diese bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die **Gesamtnutzungsdauer** (GND) basiert, vergleichbar mit der Restnutzungsdauer, auf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes. Die technische Standdauer kann die wirtschaftliche Nutzungsdauer zum Teil erheblich übertreffen.

5 | 5

**Außenanlagen** sind mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Nebengebäude), die sich außerhalb des Gebäudes befinden. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Bodenwert, Sachwert der baulichen Anlagen und Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergeben den vorläufigen Sachwert des Grundstückes. Der Sachwert ist hinsichtlich der Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu überprüfen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Die Marktgegebenheiten werden durch Zu- oder Abschläge (**Sachwertfaktoren**) berücksichtigt. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören u.a. Baumängel und Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, Bodenverunreinigungen u.a.



# Anlage II

## Bauberechnung



Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt analog der DIN 277 (2016). Entsprechend der Sachwertrichtlinie werden für die Ermittlung der BGF nur die in der aufgehobenen Fassung der DIN 277 (2005) definierten Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde gelegt. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit.

Es lagen keine hinreichenden Bauzeichnungen vor. Die Grund- und Bruttogrundfläche wurde überschlägig anhand der Liegenschaftskarte ermittelt. Die Mietfläche wurde anhand des typischen prozentualen Verhältnisses zur Brutto-Grundfläche aus dieser abgeleitet.

Für eine genaue Flächenermittlung ist ein örtliches Aufmaß vorzunehmen.

### 1. Grundfläche

Haupthaus	150,00 m <sup>2</sup>
westl. Gebäudeteil	88,00 m <sup>2</sup>
nördl. Gebäudeteil	110,00 m <sup>2</sup>
östl. Gebäudeteil	53,00 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	401,00 m <sup>2</sup>
<b>rd.</b>	<b>401 m<sup>2</sup></b>

2 | 3

### 2. Brutto-Grundfläche

KG Haupthaus	4,28 m x 6,93 m	=	29,66 m <sup>2</sup>
EG - DG Haupthaus	150,00 m <sup>2</sup> x 3	=	450,00 m <sup>2</sup>
westl. Gebäudeteil	88,00 m <sup>2</sup> x 2	=	176,00 m <sup>2</sup>
nördl. Gebäudeteil	110,00 m <sup>2</sup> x 3	=	330,00 m <sup>2</sup>
östl. Gebäudeteil	53,00 m <sup>2</sup> x 1	=	53,00 m <sup>2</sup>
			<hr/>
			1.038,66 m <sup>2</sup>
<b>rd.</b>			<b>1.039 m<sup>2</sup></b>



### 3. Wohnfläche / Nutzfläche

#### Gewerbefläche

EG Haupthaus	150,00 m <sup>2</sup>	x	80 %	=	120,00 m <sup>2</sup>
EG westl. Gebäudeteil	88,00 m <sup>2</sup>	x	80 %	=	70,40 m <sup>2</sup>
					<u>190,40 m<sup>2</sup></u>

#### Gewerbe Nebenräume/Lager

EG nördl. Gebäudeteil	110,00 m <sup>2</sup>	x	80 %	=	88,00 m <sup>2</sup>
EG östl. Gebäudeteil	53,00 m <sup>2</sup>	x	85 %	=	45,05 m <sup>2</sup>
					<u>133,05 m<sup>2</sup></u>

#### Wohnfläche

OG Haupthaus	150,00 m <sup>2</sup>	x	80 %	=	120,00 m <sup>2</sup>
DG Haupthaus	150,00 m <sup>2</sup>	x	70 %	=	105,00 m <sup>2</sup>
OG nördl. Gebäudeteil	110,00 m <sup>2</sup>	x	80 %	=	88,00 m <sup>2</sup>
DG nördl. Gebäudeteil	110,00 m <sup>2</sup>	x	70 %	=	77,00 m <sup>2</sup>
Ausbau ca. 2/3	77,00 m <sup>2</sup>	x	2/3	=	51,33 m <sup>2</sup>
					<u>364,33 m<sup>2</sup></u>
<b>gesamt</b>	<b>687,78 m<sup>2</sup></b>				
<b>rd.</b>	<b>688 m<sup>2</sup></b>				



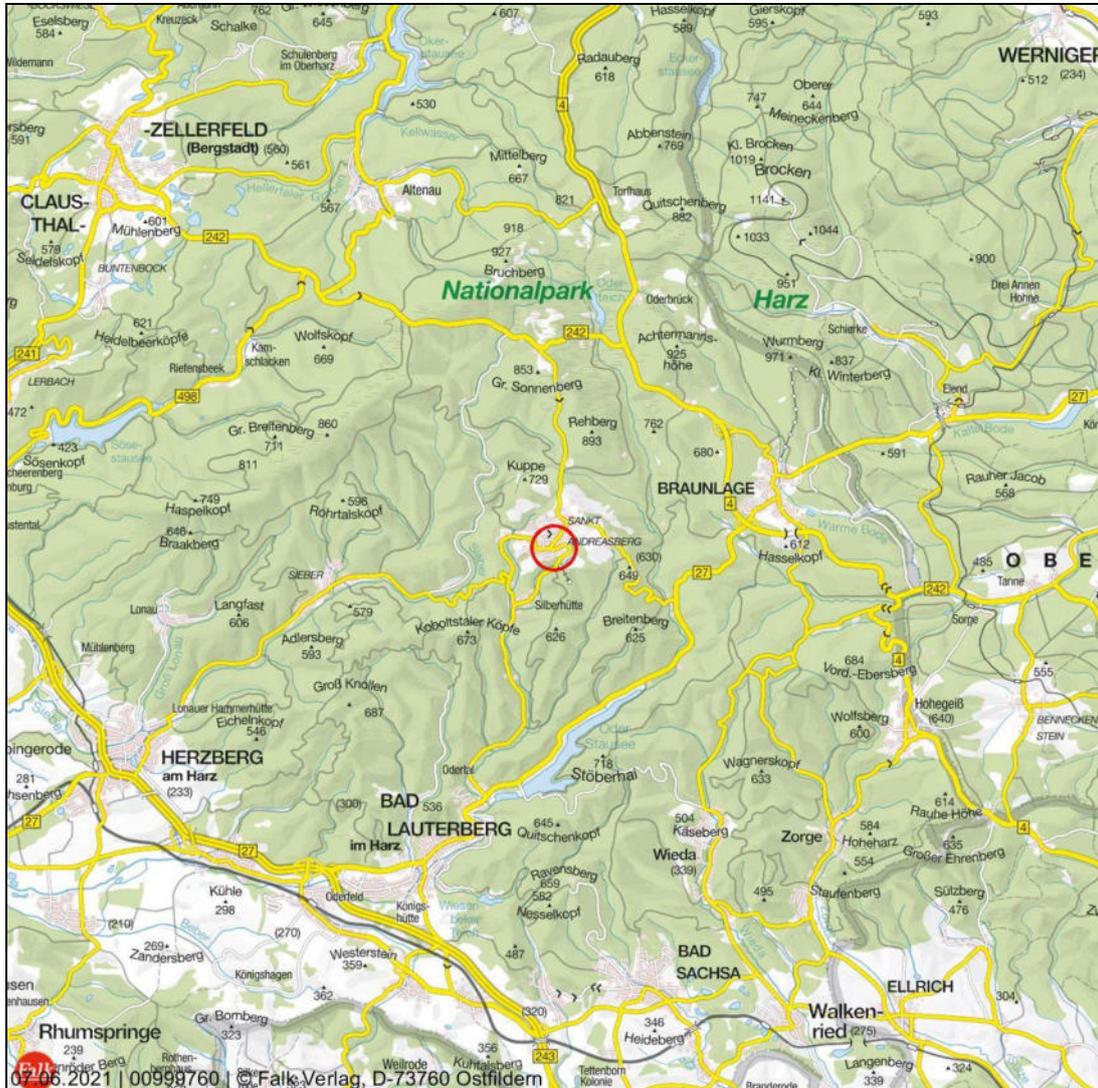
# Anlage III

## Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte



## Übersichtskarte



Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur  
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2018



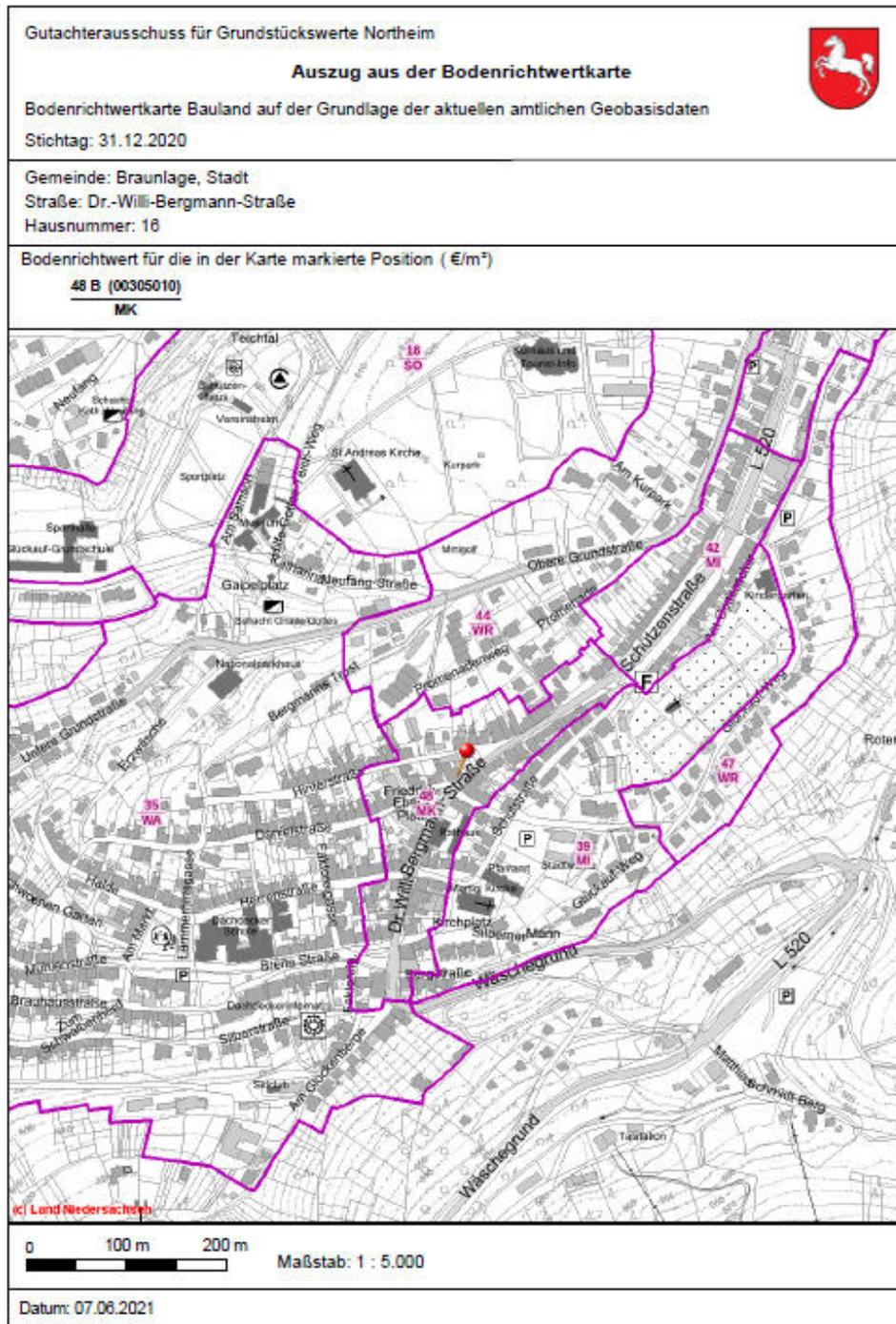
# Stadtplan



Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur  
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2018



## Bodenrichtwertkarte





# Liegenschaftskarte



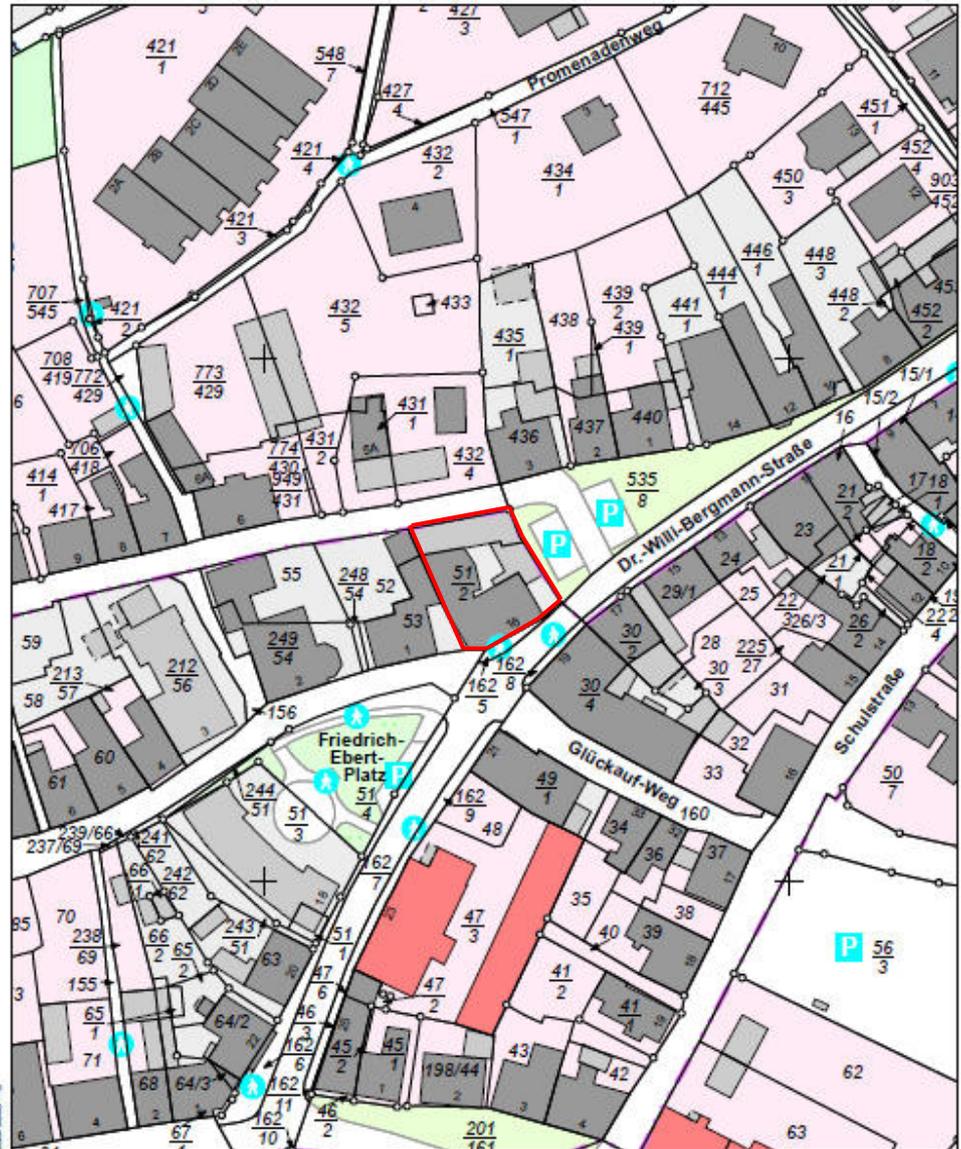
Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Gemeinde: Braunlage, Stadt  
Gemarkung: St. Andreasberg  
Flur: 28 Flurstück: 51/2

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 07.08.2021  
Aktualität der Daten 06.08.2021



N = 5729545

Maßstab 1:1000

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northelm - Katasteramt Goslar -  
Jürgenweg 8  
38640 Goslar

Bereitgestellt durch:

areal:wert - Grundstückssachverständige  
Dr. Rabbel und Brylczak Partnerschaftsgesellschaft  
Hannoversche Straße 60 B  
38115 Braunschweig

Zelchen: 21\_1\_1\_005

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



# Anlage IV

## Objektfotos



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Parkplatzansicht



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Schaden im EG des Haupthauses



Bild 5: Laden mit Theke



Bild 6: Schlachtbetrieb



Bild 7: Heizung



Bild 8: Küche (Schlachtere)



Bild 9: Küche (Wohnbereich)



Bild 10: Bad



Bild 11: exemplarischer Wohnraum



Bild 12: Sauna