



GUTACHTEN

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

für die

Eigentumswohnung Nr. 1, Erdgeschoss

Osteröder Straße 60,

38678 Clausthal-Zellerfeld



Der lastenfreie **Marktwert der Eigentumswohnung** zum Stichtag 8. Februar 2024 beträgt rd.

70.000 €

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		8. Februar 2024
Qualitätsstichtag		8. Februar 2024
Baujahr		unbekannt
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
Instandsetzungskosten		5.000 €
Grundstücksfläche		368 m ²
Anteiliger Bodenwert	34 €/m ²	4.712 €

Ertragswert

Mietfläche		100 m ²
Jahresrohertrag		6.600 €
Bewirtschaftungskosten		2.121 €
Liegenschaftszinssatz		3,50 %
Ertragswert lastenfrei	700 €/m ²	70.000 €

Vergleichswert

Vergleichspreis		750 €/m ²
Vergleichswert lastenfrei	700 €/m ²	70.000 €

Marktwert

Marktwert lastenfrei	700 €/m ²	70.000 €
Bodenwertanteil am Marktwert		7 %
Marktwert/Jahresrohertrag		10,6-fache



Belastungen in Abteilung II

		Wert der Belastung
- lfd. Nr. 1:	Grunddienstbarkeit (Garagenrecht)	13.100 €
- lfd. Nr. 2:	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht)	2.600 €
- lfd. Nr. 3:	Eintragung gelöscht	
- lfd. Nr. 4:	Eintragung gelöscht	
- lfd. Nr. 5:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB)	85.100 €
- lfd. Nr. 6:	Eintragung gelöscht	
- lfd. Nr. 7:	Zwangsversteigerungsvermerk	0 €



Weitere geforderte Angaben:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Laut schriftlicher Mitteilung des Rechtsanwaltes des Schuldners und Aussage des Schuldners beim Ortstermin ist die Wohnung nicht vermietet.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
Aufgrund der geringen Größe der Eigentümergemeinschaft wurde keine Hausverwaltung bestellt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Nein, ein Gewerbebetrieb wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Clausthal-Zellerfeld ist kein Gewerbe angemeldet.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):
Nein, es wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen bei der Ortsbesichtigung festgestellt, die nicht mit bewertet werden.
- 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

1	Allgemeine Angaben	8
1.1	Angaben zum Auftrag	8
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	9
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	10
1.4	Objektkonzeption	10
2	Grundstücksmerkmale	11
2.1	Lage	11
2.1.1	Makrolage	11
2.1.2	Mikrolage	11
2.1.3	Demografische Kennzahlen	12
2.1.4	Grundstück.....	12
2.2	Entwicklungszustand	12
2.3	Rechte und Beschränkungen.....	12
2.3.1	Privatrechtliche Situation.....	12
2.3.1.1	Grundbuch.....	12
2.3.1.2	Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges.....	15
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
2.3.2.1	Bauplanungsrecht.....	15
2.3.2.2	Baulasten	16
2.3.2.3	Denkmalschutz.....	16
2.3.2.4	Ökologische Lasten und Altlasten.....	16
2.4	Abgaberechtlicher Zustand	17
3	Objektbeschreibung	18
3.1	Vorbemerkungen	18
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung	19
3.4	Energetische Eigenschaften	20
3.5	Außenanlagen	20
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse	21
3.8	Bauberechnung	22
3.9	Risikoeinschätzung.....	22
4	Ermittlung des Marktwertes	24
4.1	Marktwert.....	24
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.3	Bodenwertermittlung	24
4.4	Ertragswertverfahren	25
4.5	Vergleichswertverfahren	28
5	lastenfreier Marktwert	32
6	Vergleichsdaten	33
7	Belastung durch das Wohnungsrecht	34

Anlagen

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



1 Allgemeine Angaben

Zum 01.01.2022 ist die geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten wertermittlungsrelevanten Daten beruhen jedoch noch auf der vorherigen Verordnung mit den angegliederten Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie). Zur Wahrung der Modellkonformität bei Verwendung der Daten des Gutachterausschusses liegen diesem Gutachten weiterhin die vorherige ImmoWertV und Richtlinien zugrunde.

1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld - Versteigerungsgericht - Marktstraße 9 38678 Clausthal-Zellerfeld
Auftragsdatum	13. Juni 2023
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 2 K 3/23
Wertermittlungstichtag	8. Februar 2024 (Tag der 3. Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	8. Februar 2024
Tag der Ortsbesichtigung	1. Ortstermin: 17. August 2023 (Zutritt wurde nicht ermöglicht) 2. Ortstermin: 7. September 2023 (Zutritt wurde nicht ermöglicht) 3. Ortstermin: 8. Februar 2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"> • der Schuldner • 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 19.04.2023

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 27.07.2023
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.08.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.08.2023
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht
- Gewerberegisterauskunft vom 31.07.2023
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Online-Abfrage zum Denkmalschutz vom 22.01.2024
- Einsicht in die Bauakte
- Teilungserklärung, Teilungsplan vom 14.10.2004
- Bewilligungen zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
- Auszug aus der Kaufpreissammlung



1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Osteröder Straße 60 38678 Clausthal-Zellerfeld
Wohnungsgrundbuch von	Clausthal
Blatt	6637
Gemarkung	Clausthal
Flur	5
Flurstück, Größe	146/7, 368 m ²
Miteigentumsanteil	3.766,20/10.000

1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist eine Dreizimmer-Eigentumswohnung mit Küche, Bad und Gäste-WC im Erdgeschoss eines Dreifamilien-Wohnhauses.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Landkreis Goslar und besteht aus den Stadtteilen Clausthal-Zellerfeld, Buntenbock, Wildemann und Altenau-Schulenberg im Oberharz. Clausthal-Zellerfeld hat rd. 15.550 Einwohner (Stand 30.09.2023). Die Stadt ist anerkannter Heilklimatischer Kurort und eines von vier Mittelzentren im Landkreis Goslar.

Die Haupteinkaufsstraße ist die Adolph-Roemer-Straße im Stadtteil Clausthal. Weitere Einkaufszentren wurden Anfang 2000 im Stadtteil Clausthal am ehemaligen Ostbahnhof sowie hinter dem Rathaus und im Stadtteil Zellerfeld am Schützenplatz errichtet.

Neben drei Grundschulen verfügt Clausthal-Zellerfeld über eine Haupt- und Realschule sowie mit der Robert-Koch-Schule über ein Gymnasium. Für Ausbildung, Fort- und Weiterbildung stehen weitere Institutionen zur Verfügung wie die Akademie des Sports, das Berufs- und Fortbildungszentrum Clausthal, die Fachschule für Wirtschaft und Technik, die Freie Schule für Gestaltung, die Volkshochschule sowie die TU Clausthal.

Die Bundesstraßen 241 und 242 verlaufen durch das Stadtgebiet. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle „Seesen“ an die A 7 befindet sich in ca. 25 km Entfernung. Die Kreisstadt Goslar ist rd. 20 km nordöstlich von Clausthal-Zellerfeld gelegen, bis nach Hannover sind es rd. 100 km.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Clausthal-Zellerfeld an der Osteröder Straße und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Die Osteröder Straße ist eine Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, sie mündet unweit südlich vom Objekt in die B 241. In der Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor. Parkmöglichkeiten sind an der Straße vorhanden. Die Lage wie auch die Verkehrsanbindung sind ortstypisch.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist an der Haltestelle „Osteröder Straße“ in wenigen Gehminuten gegeben. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden.



Ortsunübliche Immissionen sind nicht bekannt. Insgesamt wird die Lage in Bezug auf die aktuelle Nutzung als normal eingeschätzt.

2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (30.09.2023)	15.546
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2021	-6,5 %
Arbeitslosenquote (12/2023, Landkreis Goslar)	7,1 %
Kaufkraftkennziffer (2023, Landkreis Goslar)	89,6
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2023, Landkreis Goslar)	24.079 €

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

2.1.4 Grundstück

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

12 | 36

2.2 Entwicklungszustand

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung entspricht das Bewertungsobjekt baureifem Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

2.3 Rechte und Beschränkungen

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Wohnungsgrundbuchauszug vom 19.04.2023 zugrunde. Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Garagenrecht)
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht)
- lfd. Nr. 3: Eintragung gelöscht
- lfd. Nr. 4: Eintragung gelöscht
- lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB)
- lfd. Nr. 6: Eintragung gelöscht
- lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.



Die Bewilligungsurkunde zur lfd. Nr. 1 und 2 vom 27.04.2009 liegt vor. Danach hat der Eigentümer des rückwärtig angrenzenden Flurstücks 146/8 das Recht, auf dem zu bewertenden Grundstück südlich an das Haus angrenzend Garagen zu errichten und zu unterhalten. Ein Mitbenutzungsrecht des Eigentümers des zu bewertenden Grundstücks besteht nicht.

Gleichzeitig besteht für den Eigentümer des Flurstücks 146/8 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der gesamten Fläche südlich des Hauses.

Beide Rechte haben Einfluss auf den Wert des gegenständlichen Grundstücks. Derzeit befinden sich keine Garagen auf dem Grundstück, könnten aber jederzeit errichtet werden. Zudem wird die Ausnutzung der Grundstücksfläche durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht deutlich eingeschränkt. Ferner können Immissionen durch das Befahren auftreten. Die Mitbenutzung der Fläche durch das dienende Grundstück bleibt zwar bestehen, dennoch ist die Zufahrt zu den Garagen jederzeit zu gewährleisten. Die Garagen sind von der Mitbenutzung ausgeschlossen.

Aufgrund der enormen Einschränkung wird die Belastung durch beide Rechte mit einem Abschlag i. H. v. 100 % des Bodenwertes gewürdigt. Dafür wird der Bodenwert mit 34 €/m² (vgl. Punkt 4.3) zugrunde gelegt. Durch das Garagenrecht besteht eine zusätzliche Belastung wegen der Fremdbebauung auf dem eigenen Grundstück, die zudem direkt an die eigene Bestandsbebauung anschließt. Alternativ wäre eine eigene Bebauung mit Garagen oder Carports denkbar, für die Mieteinnahmen generiert werden könnten. Das Garagenrecht wird daher zusätzlich mit der Wertminderung aufgrund des potenziellen Ertragsausfalls gewürdigt.

**Garagenrecht**

belastete Fläche	6,50 m	x	5,58 m	=	36,27 m ²	
					rd.	36 m ²
Wertminderung Boden	34 €/m ²	x	36 m ²	=	1.224 €	
					rd.	1.200 €
erzielbare mtl. Miete	30 €/St.	x	2 St.	=	60 €	
jährliche Miete	60 €	x	12 Monate	=	720 €	
Restnutzungsdauer			25 Jahre			
Liegenschaftszinssatz			3,50 %			
Barwertfaktor			16,482			
Barwert	720 €	x	16,482	=	11.867 €	
zzgl. Bodenwertminderung						1.200 €
						<u>13.067 €</u>
					rd.	13.100 €

14 | 36

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

belastete Fläche	16,14 m	x	7,00 m	=	112,98 m ²	
./. Garagenfläche						<u>-36,27 m²</u>
						76,71 m ²
					rd.	77 m ²
Wertminderung	34 €/m ²	x	77 m ²	=	2.618 €	
					rd.	2.600 €

Die Eintragung der lfd. Nr. 5 wirkt sich ebenfalls wertbeeinflussend aus. Die Wertminderung wird unter Punkt 7 gesondert ermittelt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 7 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.

2.3.1.2 Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges

Das Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen wurde in der Teilungserklärung (Urkundenrolle Nr. 191/2004) vom 14.10.2004 sowie dem Nachtrag vom 27.12.2004 (UR 260/2004) vereinbart. Der Miteigentumsanteil für das Bewertungsobjekt beträgt 3.766,20/10.000.

Aufgrund der geringen Größe der Eigentümergemeinschaft mit drei Miteigentümern werden keine Eigentümerversammlungen durchgeführt. Eine Instandhaltungsrücklage wurde nach Angaben des Rechtsanwalts des Schuldners nicht gebildet. Es wurden auch kein Verwalter bestellt und kein Wirtschaftsplan aufgestellt.

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.2.1 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Online-Abfrage beim zuständigen Bauamt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 73/2 "Altstadt Clausthal" vom 16.03.1998. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest, dass auf den zurückliegenden Baugrundstücksteilen jeweils auch ein Wohngebäude in zweiter Reihe zulässig ist.

Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan. Da in einem einfachen Bebauungsplan nicht alle Mindestfestsetzungen gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) enthalten sind, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu regeln. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Clausthal-Zellerfeld ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als Wohnbaufläche 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 folgende Eintragung:

Blatt 511, lfd. Nr. 1: Leitungsbaulast zugunsten des Flurstücks 146/8

Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen am äußersten westlichen Grundstücksrand und schränken die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht ein. Die Baulast hat folglich keinen Werteeinfluss.

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis in der Anlage zu entnehmen.

2.3.2.3 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (§ 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.

16 | 36

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, Fachbereich Bauen und Umwelt sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten bekannt.

Das Grundstück befindet sich allerdings im Teilgebiet 1 (TG 1) der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO). Der Boden im TG 1 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 genannt. 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 Auskunft der Stadt Clausthal-Zellerfeld sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Derzeit 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 Kostenangaben. Sie werden ggf. ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines freistehenden, teilunterkellerten Dreifamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss des Hauses befinden sich zwei Lagerräume und der Flur als Abstellfläche, diese Bereiche gehören zum Sondereigentum der zu bewertenden Wohnung.



Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Zugang besteht sowohl über den Haupteingang mit dem zentralen Treppenhaus an der Nordseite des Gebäudes als auch über den separaten hofseitigen Eingang. Die Wohnung verfügt über Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küche, Bad sowie Gäste-WC. Das Wohnzimmer ist als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer konzipiert. Alle weiteren Räume sind vom Flur aus zugänglich. Die Zimmer haben alle eine natürliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

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

Das Grundstück ist eingefriedet und teilweise gärtnerisch angelegt. Wege und Zufahrt sind gepflastert. Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

Im Rahmen des Ortstermins konnten die zu bewertende Eigentumswohnung und die zugehörigen Kellerräume besichtigt werden.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart: freistehendes, zweigeschossiges Dreifamilienhaus (Einspänner, 3 Wohnungen) mit ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist teilunterkellert

Baujahr: unbekannt

Umbau: 1991

Gebäudekonstruktion

Außenansicht: Holzverschalung, Giebel mit Faserzementplatten

Konstruktionsart: Fachwerkbauweise

Dachform, -eindeckung: Satteldach, Eindeckung mit Dachpfannen

Wände: massiv, Leichtbauwände

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Treppen: Holztreppe, Kellertreppe massiv

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz



Elektroinstallationen:	normale Ausstattung
Heizung:	Gastherme; Verteilung über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Ausbauzustand	
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Tapeten, Holzvertäfelung
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung
Türen:	Hauseingangstür: Holztür Wohnungseingangstüren: Holztüren in Holzzargen Zimmertüren: Holztüren in Holzzargen
Sanitärinstallation:	Bad mit Dusche, Waschbecken, WC
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Überdachung

3.4 Energetische Eigenschaften

20 | 36

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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 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 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen mit Metallzaun, Zierbepflanzungen.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Gebäude befindet sich in einem ausreichenden Zustand. An der Fassade sind insbesondere an der Westseite deutliche Farbabplatzungen ersichtlich. Der Keller des Hauses ist feucht, sodass die Feuchtigkeit auch im Fußbodenbereich der zu bewertenden Erdgeschosswohnung ersichtlich ist. Die Gastherme innerhalb der Wohnung ist laut Aussage beim Ortstermin defekt. Des Weiteren ist ein Heizkörper undicht. Bei einem der Fenster dringt bei Regen Wasser ein.



Es wurde keine gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage für die Instandhaltung und -setzung des Gemeinschaftseigentums gebildet.

Die üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen werden in den Bewertungsverfahren durch die Selektion der Vergleichskaufpreise (Vergleichswertverfahren) und durch den Ansatz der Miethöhe (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Baualter und Zustand spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider.

Die angesetzten Instandsetzungskosten i. H. v. 5.000 € berücksichtigen lediglich die Wiederherstellung eines bewohnbaren Zustandes, wie z.B. Instandsetzung der Gastherme und des Heizkörpers sowie die Abdichtung des Fensters. Eine Komplettsanierung würde sich durch die Mieteinnahmen nur schwer oder gar nicht amortisieren.

Der angesetzte Wert für die Instandsetzung spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten wider, sondern stellt annähernd die Wertminderung aufgrund der fehlenden Instandsetzung/Modernisierung dar und soll in etwa dem Ansatz entsprechen, den auch ein Käufer vom geforderten Kaufpreis abziehen würde. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wäre gegebenenfalls zu empfehlen. Für die genaue Ermittlung der Kosten sind entsprechende Angebote einzuholen.

3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

Das Gebäude befindet sich am südlichen Stadtrand von Clausthal-Zellerfeld in der Nähe von Wandergebieten. Nahe dem Bewertungsobjekt verläuft die B 241, die Anbindung an die umliegenden Orte schafft.

Schwächen

Ein Anschluss an die Autobahn besteht erst nach größerer Entfernung. Die Wohnung hat eine teilweise ungünstige Grundrisskonzeption (Durchgangszimmer). Es handelt sich um Wohnungseigentum in einem Dreifamilienhaus mit den daraus resultierenden Verfügungsbeschränkungen. Es besteht keine gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage.



Chancen

Im Ist-Zustand ohne eine durchgreifende Sanierung und ohne strukturierte Verwaltung mit Bildung einer Instandhaltungsrücklage bestehen für die zu bewertende Wohnung keine hervorzuhebenden Chancen.

Risiken

Die Bevölkerungszahl ist rückläufig, sodass es zu verlängerten Vermarktungszeiten kommen kann. Zudem können sich die geopolitischen Unsicherheiten und das gestiegene Zinsniveau negativ auf die Vermarktung auswirken.

3.8 Bauberechnung

Zusammenfassung

Grundfläche	129 m ²
Wohnfläche	100 m ²

Die detaillierte Ermittlung der Flächen ist als Anlage II beigefügt. Die Flächen wurden anhand der vorliegenden Bauzeichnung ermittelt.

3.9 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Dreifamilienhaus. Das Bewertungsobjekt dient als Wohnhaus und ist auch dafür ausgelegt. Anderweitige Nutzungen sind nicht ohne größeren baulichen und rechtlichen Aufwand möglich und werden wirtschaftlich nicht als sinnvoll erachtet. Die Drittverwendungsfähigkeit/Nutzbarkeit durch Dritte wird als normal eingeschätzt.

Vermietbarkeit

Die Wohnung hat eine gut vermietbare Größe. Nachteilig ist das Fehlen eines Balkons. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und die Parkmöglichkeiten vor dem Haus im öffentlichen Raum sowie der Anschluss an den ÖPNV können sich ebenfalls positiv auf die Vermietbarkeit auswirken. Die vermutlich schlechte Energiebilanz des Hauses kann die Vermietung erschweren. Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird nach Sanierung insgesamt als normal eingestuft.



Marktgängigkeit

Das Bewertungsobjekt steht unter Denkmalschutz, was aufgrund des erhöhten Instandhaltungsaufwandes zu einer Verlängerung der Vermarktungszeiträume führen kann. Das Objekt sollte bei marktgängigen Mieten ausreichend Mietinteressenten finden, was es auch als Anlageobjekt interessant macht. Wegen der Lage in Clausthal-Zellerfeld kommt das Bewertungsobjekt hauptsächlich regionale Investoren in Betracht. Die Marktgängigkeit wird insgesamt als normal 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.

24 | 36

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung. Der Marktwert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet. Zur Plausibilisierung wird der Ertragswert herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim 34 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2023). Der Bodenrichtwert weist die Zustandsmerkmale allgemeines Wohngebiet, offene, zweigeschossige Bauweise aus. Die Zustandsmerkmale stimmen mit dem Bewertungsobjekt überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.

Bodenwert

Flurstück 146/7: 34 €/m² x 368 m² = 12.512 €



Der Bodenwertanteil der Eigentumswohnung berechnet sich nach dem Miteigentumsanteil wie folgt:

Anteiliger Bodenwert

$$\frac{3.766,20}{10.000} \times 12.512 \text{ €} = 4.712 \text{ €}$$

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 7 %.

4.4 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 nicht vermietet.

Marktmieten

25 | 36

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immonet) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Im näheren Umfeld konnten Wohnungsmieten in einer Spanne zwischen 5,20 €/m² und 6,80 €/m², im Mittel 5,82 €/m² ermittelt werden.

Marktüblicher Mietansatz

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

Für das Bewertungsobjekt wird eine marktüblich erzielbare Miete von 5,50 €/m² nach Durchführung der notwendigen Instandsetzung zugrunde gelegt.

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. Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes werden der Bewertung erhöhte Instandhaltungskosten zugrunde gelegt.

Seit dem 01.01.2023 sind gem. der Vorgaben des CO₂KostAufG nicht mehr sämtliche CO₂-Kosten, die im Rahmen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser anfallen, auf die Mieter umlegbar. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes und Nutzungsart (Unterscheidung zwischen Gewerbe und Wohnen) verbleibt ein bestimmter Anteil der CO₂-Kosten beim Eigentümer/Vermieter und mindert insofern den Reinertrag der Immobilie. Die CO₂-Kosten werden hierbei bis zum Jahr 2026 sukzessive steigen. Basis der Ableitung des Umlagebetrags ist ein CO₂-Preis von 60 €/t zzgl. MwSt., also dem Mittelwert der ab dem Jahr 2026 angestrebten Handelsspanne.

Der Ansatz berücksichtigt den beim Eigentümer/Vermieter verbleibenden Anteil der CO₂-Umlage gemäß CO₂KostAufG.

Liegenschaftszinssatz

Ein Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird seitens des Gutachterausschusses nicht veröffentlicht. Der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser wird bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren mit einem Medianwert von 3,1 % (Vertrauensbereich: 3,0 % bei 70 €/m² Bodenrichtwert bis 3,3 % bei 35 €/m² Bodenrichtwert) angegeben.¹ Die Werte sind Durchschnittswerte über das gesamte Stadtgebiet. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Marktentwicklung, der Lage und der vorhandenen Bebauung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 3,50 % zugrunde gelegt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

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.

¹ Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2024



Das Baujahr des Objektes ist unbekannt. Wohnhäuser haben laut Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Wohnhaus, der Bauweise und des Ausstattungsstandards wird die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt.

Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vorgenommenen Umbau-ten/Modernisierungen ist eine teilweise Verjüngung des Gebäudes erfolgt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des aktuellen Bauzustands und der Ausstattung fiktiv mit 25 Jahren angesetzt.

Rohrertrag

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen	5,50 €/m ² x	100 m ² =	550 €	6.600 €
			gesamt	6.600 €

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung	14,50 €/m ² x	100 m ² =		1.450 €
Verwaltung	419 €/VE x	1 VE =		419 €
Mietausfall	2 % x	6.600 € =		132 €
CO ₂ -Abgabe	1,20 €/m ² x	100 m ² =		120 €
				2.121 €

32,1 % vom Jahresrohertrag



Ertragswert	Stichtag 8. Februar 2024	
1. Rohertrag		6.600 €
2. Bewirtschaftungskosten	32,1 %	<u>-2.121 €</u>
3. Reinertrag		4.479 €
4. Anteiliger Bodenwert	4.712 €	
5. Liegenschaftszinssatz	3,50 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-165 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		4.314 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	25 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	3,50 %	
10. Barwertfaktor	16,48	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		71.095 €
12. Anteiliger Bodenwert		<u>4.712 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		75.807 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-5.000 €</u>
15. Ertragswert		70.807 €
	rd.	<u><u>70.000 €</u></u>

4.5 Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswertberechnung liegt ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Northeim zugrunde. Die Auswahl bezieht sich auf Kauffälle von Eigentumswohnungen seit 2018 in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjekts für Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1600 und 1923 und einer Wohnfläche von 56 m² bis 270 m².

Um für einen Vergleich eine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten zu generieren, wurden vom Gutachterausschuss Daten seit dem zweiten Quartal 2018 zur Verfügung gestellt. Die Kaufpreise werden mithilfe des vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienpreisindex für das südliche Niedersachsen indiziert.



Der Index gibt die quartalsweise Preisentwicklung von Eigentumswohnungen wieder. Die Indizes werden zum Wertermittlungsstichtag lediglich bis zum zweiten Quartal 2023 ausgewiesen.

Zum Bewertungsobjekt gehören weder ein Stellplatz und noch eine Garage. Der Kaufpreis Nr. 3 beinhaltet eine Garage und die Kaufpreise Nr. 4, 11 und 14 einen Stellplatz. Die Kaufpreise Nr. 1 und 12 beinhalten zwei Stellplätze. Um die Vergleichbarkeit der Kauffälle zu gewährleisten, wird der Kaufpreis mit einer Garage durch einen Abschlag vom Kaufpreis in Höhe von 4.600 € modifiziert und diejenigen, die einen Stellplatz haben, durch einen Abschlag von 2.000 €. Grundlage ist der in den Grundstücksmarktdaten 2023 angegebene mittlere Kaufpreis für Garagen, der mit 4.600 € pro Stück veröffentlicht wurde. Für Stellplätze im Landkreis Goslar wird kein Wert ausgewiesen. Laut den veröffentlichten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Landkreis Goslar sind Stellplätze durch einen Zuschlag von 2.000 € zu berücksichtigen, der im vorliegenden Fall als Abschlag für die Vergleichskaufpreise angewendet wird.



Kaufpreisanalyse von Eigentumswohnungen

Kaufdatum ab Jul. 2018, Baujahr ab 1600

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Mietfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Kaufpreis [€]	Index	indizierter Kaufpreis o. Garage und Stpl. [€]	Kaufpreis/m ² [€/m ²]	Anpassung [€/m ²]
1	05.18	1909	51	60	25.000	1,596	35.900	704	704
2	07.18	1900	77	40	35.000	1,524	53.340	693	693
3	08.18	1910	60	50	25.000	1,524	33.500	558	--
4	11.18	1850	74	32	30.000	1,511	43.330	586	--
5	05.20	1890	72	29	50.000	1,271	63.550	883	883
6	08.20	1890	93	29	60.000	1,245	74.700	803	803
7	05.21	1890	61	59	52.000	1,077	56.004	918	918
8	07.21	1890	56	59	35.000	1,025	35.875	641	641
9	09.21	1895	80	30	65.000	1,025	66.625	833	833
10	01.22	1923	62	37	79.900	0,939	75.026	1.210	--
11	03.22	1600	64	55	42.000	0,939	37.438	585	--
12	05.22	1600	124	55	129.000	0,909	113.261	913	913
13	04.23	1923	87	39	65.000	1,000	65.000	747	747
14	06.23	1900	270	72	300.000	1,000	298.000	1.104	--

30 | 36

Minimum	1600	56 m ²	nach Anpassung	558 €/m ²	641 €/m ²
Mittelwert	1851	91 m²	81 m²	806 €/m²	804 €/m²
Maximum	1923	270 m ²		1.210 €/m ²	918 €/m ²
Standardabweichung				+/- 201	+/- 103

Die Standardabweichung veranschaulicht die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel. Je größer die Standardabweichung, desto größer die Streuung der Einzelwerte. Zur Verdichtung des Datenmaterials werden Werte, die außerhalb der Standardabweichung liegen, ausgeklammert. Daher werden die Kaufpreise lfd. Nr. 3, 4, 10, 11 und 14 ausgesondert.

Aus den Vergleichspreisen ergibt sich ein Mittelwert von 804 €/m² bei einer mittleren Wohnfläche von 81 m². Die Spanne der Vergleichswerte liegt bei 641 €/m² bis 918 €/m². Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche konnte bei der vorliegenden Stichprobe der Vergleichskaufpreise nicht festgestellt werden.



Die Indizes zur Anpassung der Vergleichswerte auf den Wertermittlungstichtag werden vom Gutachterausschuss bisher nur bis zum zweiten Quartal 2023 veröffentlicht. Die Preise für Eigentumswohnungen sind seither weiter zurückgegangen. Aufgrund dessen wird der Vergleichswert unterhalb des Mittelwertes mit 750 €/m² angesetzt.

Vergleichswert	750 €/m ²	x	100 m ²	=	75.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					<u>-5.000 €</u>
					70.000 €
			rd.		70.000 €



5 lastenfreier Marktwert

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

Der Vergleichswert wurde mit 70.000 €

und der Ertragswert mit 70.000 € ermittelt.

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

Der lastenfreie Marktwert für die Eigentumswohnung Nr. 1, Erdgeschoss Osteröder Straße 60, 38678 Clausthal-Zellerfeld beträgt zum Wertermittlungsstichtag 8. Februar 2024

70.000 €

entspricht: 700 €/m² Mietfläche bzw. das 10,6-fache des Rohertrages



6 Vergleichsdaten

Die in der Wertermittlung angesetzten Werte werden durch örtliche Maklerberichte, Veröffentlichungen, tatsächliche Verkaufsfälle sowie durch Erfahrungswerte aus der Bewertung vergleichbarer Immobilien gestützt.

Der Gutachterausschuss Northeim ermittelt für Eigentumswohnungen ab Baujahr 1950 Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr mit einem Korrekturfaktor für abweichenden Bodenrichtwert. Die Vergleichsdaten basieren auf Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2022. Der Vergleichsfaktor ist als Durchschnittswert zu betrachten. Mit dem Korrekturfaktor ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 1.057 €/m². Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 700 €/m². Die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht ist aufgrund des älteren Baujahres, der Marktentwicklung seit Veröffentlichung der Daten und unter Berücksichtigung des vorhandenen Sanierungsstaus in dieser Höhe gerechtfertigt.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (ImmobilienScout24) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 640 €/m² Wfl. bis 930 €/m² Wfl., im Mittel bei rd. 800 €/m² Wfl. Der ermittelte Marktwert beträgt 70.000 €, entspricht 700 €/m² Wfl. und ist somit plausibel.

Der Marktwert wird durch den Ertragswert gestützt.



7 Belastung durch das Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, nach der das Recht bestellt werden kann, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Auf dieses Recht finden die für den Nießbrauch geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung. Ist das Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, so können die Berechtigten die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

In Abt. II des Grundbuches ist ein Wohnungsrecht zugunsten von einem Mann, geb. am 27.02.1948 und einer Frau, geb. am 08.06.1951, gem. § 1093 BGB eingetragen worden. Aus der Bewilligung vom 15.08.2017, UR-Nr. 424/2017, geht hervor, dass sich das lebenslange unentgeltliche Wohnungsrecht auf die gesamte Wohnung einschließlich der zugehörigen Kellerräume bezieht.

Für die Bewertung des mit dem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks sind neben den entgangenen Mieteinnahmen noch die Lebenserwartung der Berechtigten bzw. die vereinbarte Restnutzungsdauer des Rechtes und die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ausschlaggebend.

Bei einem entgeltlichen Wohnungsrecht hat der Berechtigte die wirtschaftliche Bestimmung aufrechtzuerhalten und nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu verfahren. Des Weiteren ist entscheidend, welche Bewirtschaftungskosten von den Berechtigten zu tragen sind. Nach §§ 1036 und 1041 BGB obliegen nur die gewöhnlichen Unterhaltungskosten den Rechtsinhabern. Vertraglich können jedoch abweichende Vereinbarungen getroffen werden.

Bei einem unentgeltlichen Wohnungsrecht wird normalerweise unterstellt, dass der Berechtigte nur die Nettokaltmiete einspart und alle umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zahlt.

Laut vorliegender Bewilligungsurkunde tragen die Berechtigten die verbrauchsabhängigen Betriebskosten. Das sind in der Regel die Kosten für Wasser, Abwasser, Heizung, Müllabfuhr und Schornsteinfeger, nicht jedoch die Kosten für Straßenreinigung und Gebäudeversicherung.²

² Vgl. LG Duisburg, Urteil vom 08.12.1987 – 7 S 434/86



Das Wohnungsrecht ist mit einer Leibrente vergleichbar. Unter Leibrenten versteht man regelmäßig wiederkehrende Zahlungen von bestimmter Höhe, deren Dauer an das Leben einer oder mehrerer Personen gebunden ist. Zur Ermittlung des Barwertes der Leibrente wird die gezahlte Rente mit einem Barwertfaktor multipliziert. Dieser Faktor ist abhängig vom versicherungsmathematischen Alter des Berechtigten und vom Liegenschaftszinssatz.

Grundlage der Wertermittlung des Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil der Berechtigten durch das Recht. Dieser besteht vor allem in der ersparten, üblicherweise zu zahlenden Miete und gegebenenfalls weiterer Aufwendungen (z.B. Betriebskosten). Sofern die Wohnungsberechtigten Kosten und Lasten tragen, die üblicherweise dem Eigentümer obliegen, wirken diese sich negativ auf den Wert des Wohnungsrechts aus.

Bei der Ermittlung der Belastung durch das Wohnungsrecht wird analog zum Ertragswertverfahren eine marktüblich erzielbare Miete für die mit dem Wohnungsrecht belasteten Flächen (100 m²) von 5,50 €/m² angehalten, was einer monatlichen Miete von 550 € entspricht.

35 | 36

Die Berechtigten genießen durch das Wohnungsrecht einen jährlichen Vorteil aus Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen. Dieser Vorteil wird mit einem Zuschlag von 5 % auf die jährlich ersparten Aufwendungen berücksichtigt. Dieses Vorgehen wird durch eine Entscheidung des OLG Bremen, Urteil vom 29.11.1967, bestätigt.³

Stichtag:	8. Februar 2024
jährlicher Vorteil:	
ersparte marktüb. erzielbare jährliche Miete:	6.600 €
ersparte Betriebskosten:	
12 Monate x 1,00 €/m ² x 100 m ² =	1.200 €
Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen: hier 5 % der Nettokaltmiete	330 €
jährlicher Nachteil:	
Kosten der Bewirtschaftung (hier: Instandhaltung)	-1.450 €
Übernahme von Lasten nach § 1047 BGB	0 €
	6.680 €

³ Aus dem Urteil: "Die Baulandkammer hat jedoch zutreffend darauf hingewiesen, dass der Wert eines Wohnrechtes nicht einfach mit dem Mietwert der Räume gleichzusetzen ist. Das Wohnrecht bietet dem Berechtigten höheren Schutz als ein Mietvertrag, da es Kündigungen und künftige Preiserhöhungen ausschließt, das Risiko eines Währungsverfalls also auf den Eigentümer überwälzt."



Die Berechnung des Werteinflusses des Wohnungsrechtes erfolgt auf der Grundlage einer Leibrente an ein Paar bis zum Tod des Letztlebenden. Die Berechnung des Kapitalwertes bezieht sich analog der üblichen Zahlungsweise einer Miete auf eine monatlich vorschüssig zahlbare Leibrente auf Basis der Sterbetafel 2020/2022. Die monatliche Zahlungsweise wird durch eine Korrekturkonstante berücksichtigt. Es wird eine durchschnittliche Lebenserwartung zugrunde gelegt, die von der jeweils individuellen Lebenserwartung durchaus abweichen kann. Die persönlichen Lebensumstände von begünstigten Personen bleiben bis auf Alter und Geschlecht unberücksichtigt.

Der Leibrentenbarwertfaktor bei Ehepaaren ergibt sich aus der Addition der einzelnen Leibrentenbarwertfaktoren für Männer (L_x) und Frauen (L_y) und wird um den Leibrentenbarwertfaktor einer verbundenen Leibrente ($L_{x,y}$) gekürzt. Die einzelnen Faktoren ergeben sich in Abhängigkeit des Alters der Berechtigten und des Liegenschaftszinssatzes. Für die verbundene Leibrente sind die Barwertfaktoren in Abhängigkeit von der Altersdifferenz zwischen Mann und Frau gegeben. Bei Zwischenwerten müssen die Werte interpoliert werden.

Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors

Kapitalisierungszinssatz	3,50 %	
	Mann	Frau
Geburtsdatum der Berechtigten:	27.02.1948	08.06.1951
Alter am Stichtag:	75	72
Altersdifferenz:	+ 3	
Leibrentenfaktor:		13,199
Korrekturkonstante für monatliche Zahlungsweise:		-0,464
Leibrentenfaktor:		<u>12,735</u>

Kapitalisierung der Summe aus Vor- und Nachteilen

$$12,735 \times 6.680 \text{ €} = 85.070 \text{ €}$$

Kapitalwert des Wohnungsrechts

rd. 85.100 €

Braunschweig, 22. Februar 2024



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 €/m²), 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 Wertermittlungstichtag 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.

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 Berechnungen wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnung erstellt.

Die Berechnung der Wohnfläche basiert auf der Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig, von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte anzurechnen. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte zu berücksichtigen.

Für eine genaue Flächenermittlung ist ein örtliches Aufmaß vorzunehmen.

1. Grundfläche

$$\begin{array}{rcl}
 10,95 \text{ m} \times & 11,21 \text{ m} & = 122,75 \text{ m}^2 \\
 3,77 \text{ m} \times & 1,78 \text{ m} & = \quad 6,71 \text{ m}^2 \\
 & & \hline
 & & 129,46 \text{ m}^2 \\
 \text{rd.} & & \mathbf{129 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

2. Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnen	5,200 m x	5,200 m	=	27,04 m ²	2 2
Schlafen	4,870 m x	5,200 m	=	25,32 m ²	
Kind	2,600 m x	5,810 m	=	15,11 m ²	
Kochen	2,330 m x	4,300 m	=	10,02 m ²	
./ Schornstein	1,100 m x	0,400 m	=	-0,44 m ²	
Flur 1	1,670 m x	5,560 m	=	9,29 m ²	
Flur 2	2,580 m x	1,230 m	=	3,17 m ²	
Windfang	1,400 m x	1,540 m	=	2,16 m ²	
WC	1,750 m x	1,540 m	=	2,70 m ²	
Bad	1,570 m x	3,460 m	=	5,43 m ²	
				99,80 m ²	
rd.				100 m²	



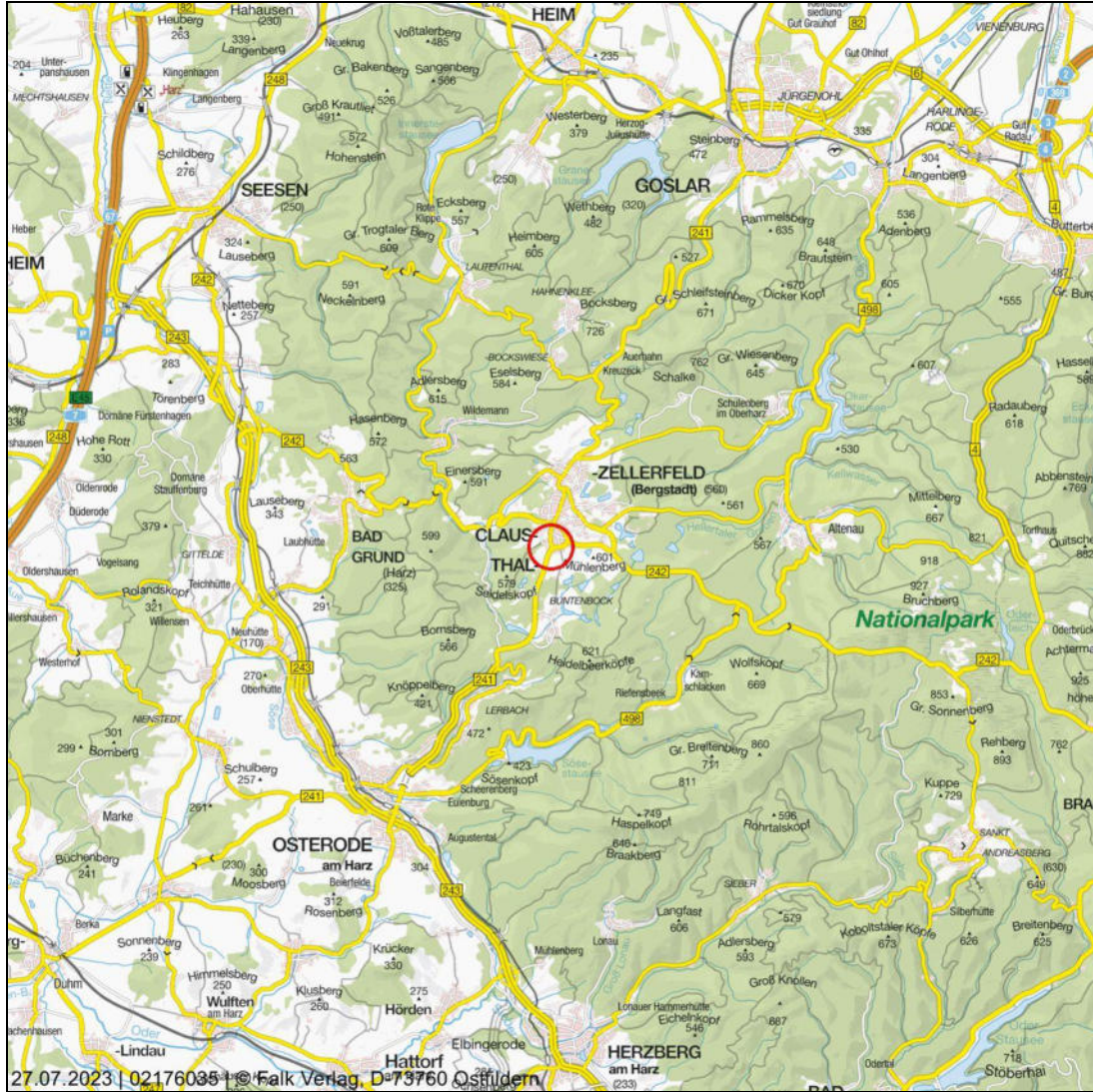
Anlage III

Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen
- Baulasten



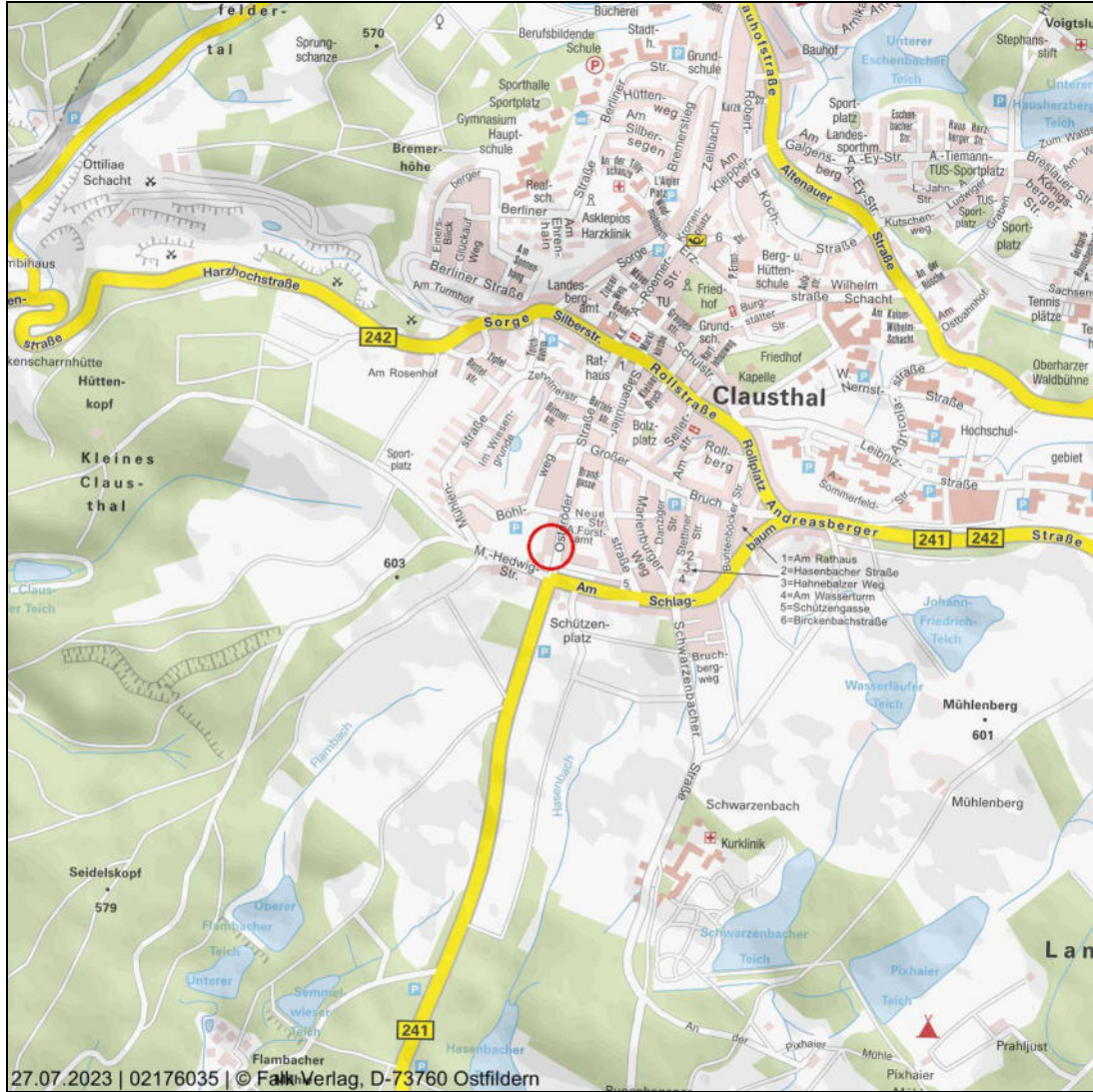
Übersichtskarte



Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2023



Stadtplan



Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur
Datenquellen: MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2023



Bodenrichtwertkarte

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 12.01.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Osteröder Straße 60, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Gemarkung: 6322 (Clausthal), Flur: 5, Flurstück: 146/7

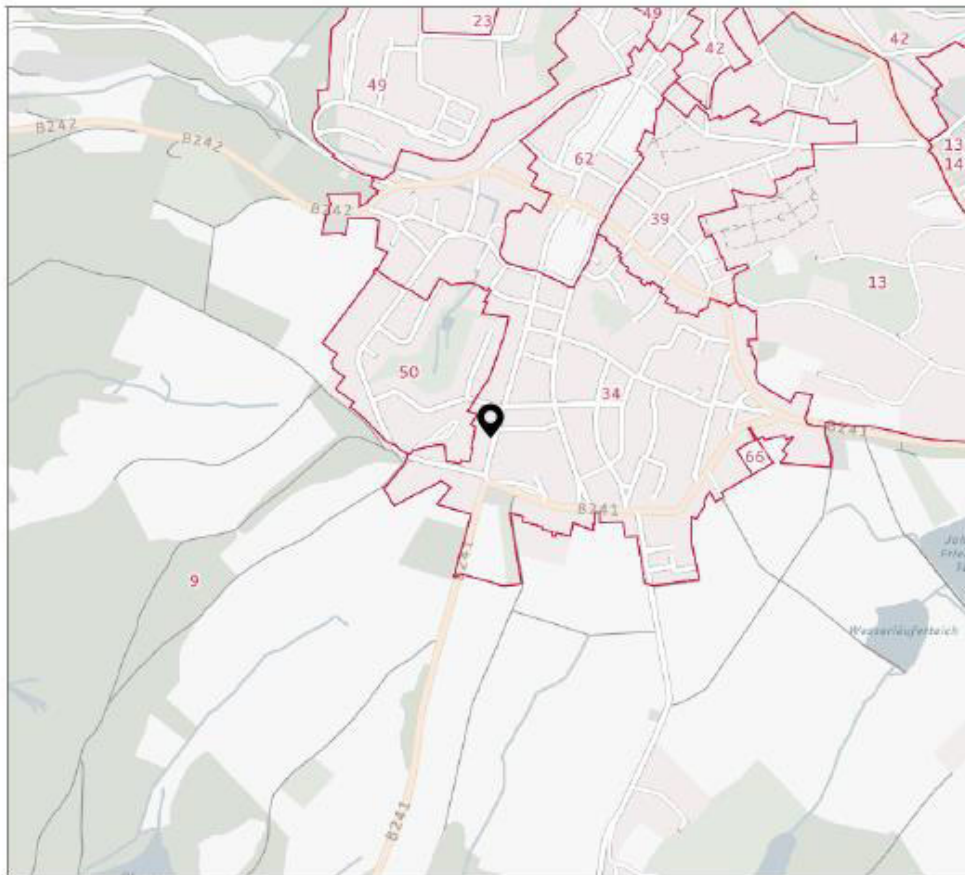


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

4 | 8

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00300405

Bodenrichtwert: 34 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: II

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdate/umretabs/2023/0590122_gez.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2023



Liegenschaftskarte



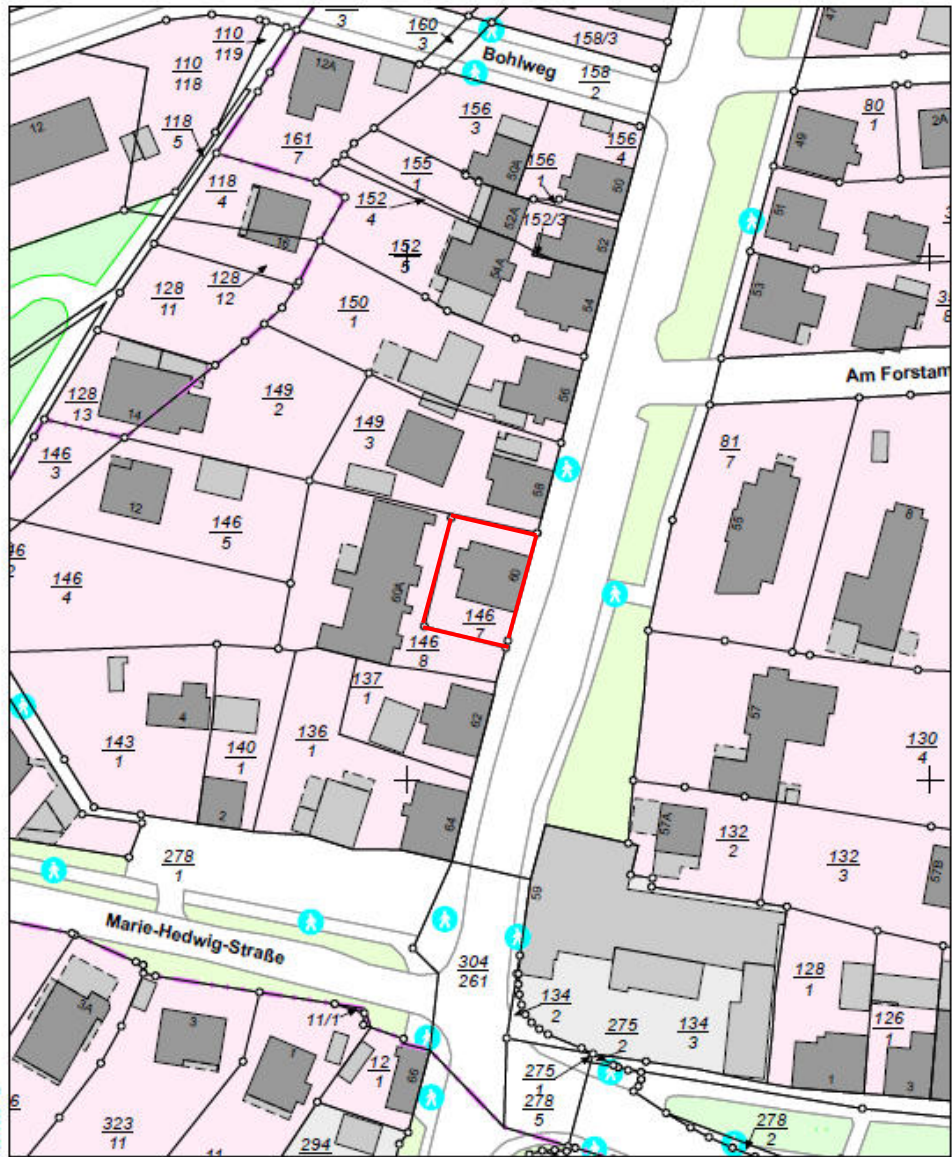
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Clausthal-Zellerfeld, Berg- und Universitätsstadt
Gemarkung: Clausthal
Flurstück: 5
Flurstück: 146/7

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 27.07.2023
Aktualität der Daten 22.07.2023



N = 5739328

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

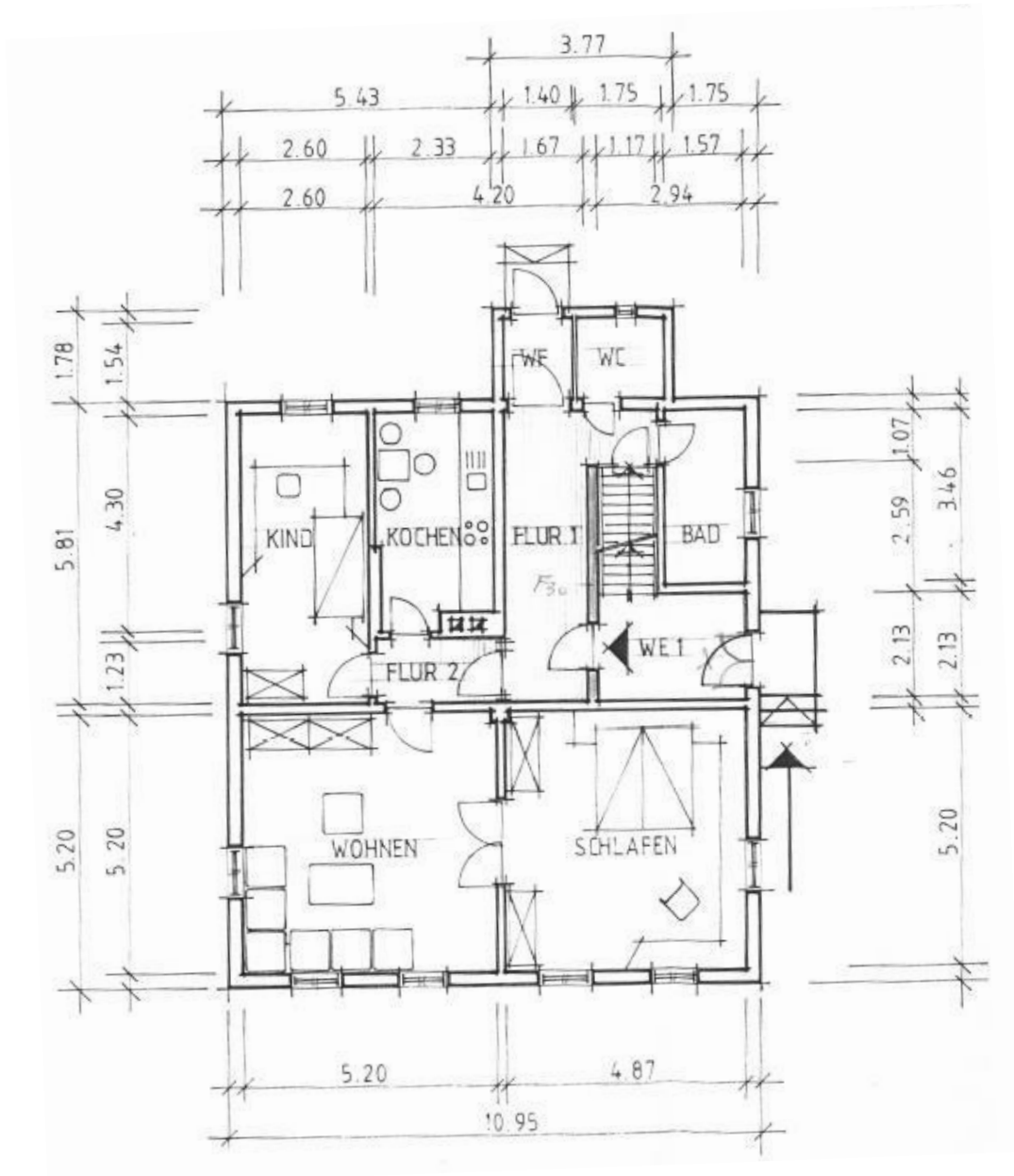
areal:wert - Grundstückssachverständige
Dr. Rabbel und Brylczak Partnerschaftsgesellschaft
Hannoversche Straße 60 B
38116 Braunschweig
Zeichen: 23_1_1_007

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.



Bauzeichnungen

Nicht maßstabgerecht. Die Zeichnungen können in Teilbereichen von den örtlichen Gegebenheiten abweichen.

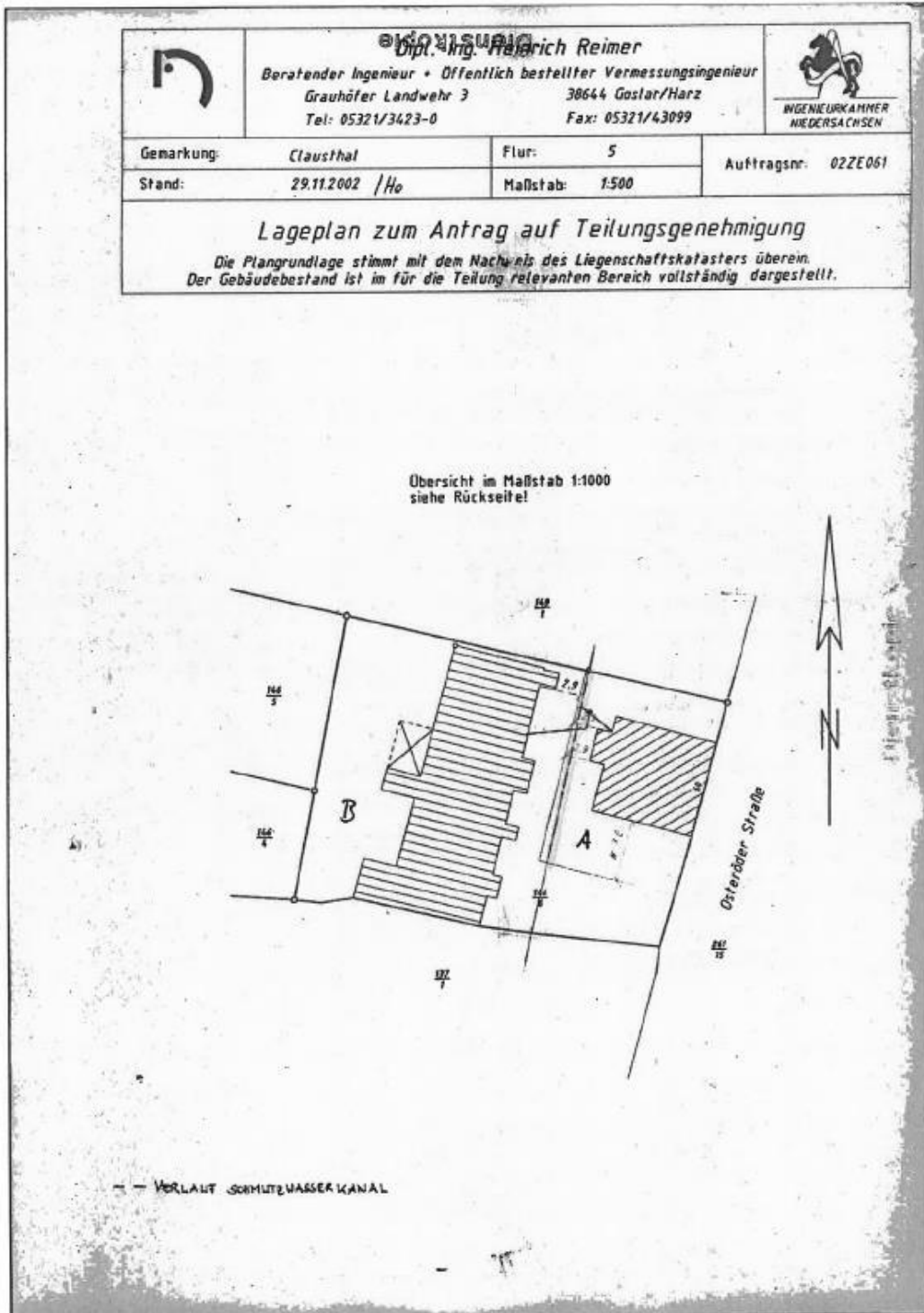


Grundriss



Baulasten

Landkreis Goslar Baulastenverzeichnis von Clausthal		Baulastenblatt-Nr. 0511
Grundstück Osteröder Str. 60		Seite 1
Gemarkung: Clausthal Flur: 5 Flurstück/e: A aus 146/6		Flurstücksdatei-Nr.: 00008250
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2 Leitungsbaulast 1. Als jeweiliger Eigentümer/in / Erbbauberechtigte/r / Aufassungsvorgemerkte/r des Grundstücks/ der Grundstücke Gemarkung: Clausthal Flur: 5 Flurstück(e): A aus 146/6 übernehme/n ich/ wir auch zu Lasten meiner/ unserer Rechtsnachfolger als Baulast die Verpflichtung zu dulden, dass auf dem/ den genannten Grundstück/en Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Kontrollschacht zugunsten des Grundstücks / der Grundstücke Gemarkung: Clausthal Flur: 5 Flurstück(e): B aus 146/6 ordnungsgemäß hergestellt, unterhalten und genutzt werden können. Die o.g. Einrichtungen, auf die sich die Baulast bezieht, sind in dem beiliegenden Kartenauszug gelb gekennzeichnet. Bei der Fortführung des Liegenschaftskatasters hat sich die Bezeichnung des Flurstücks 146/6 geändert. Durch die Baulast zu lfd. Nr. 1 wird / werden das/die neu gebildete/n Flurstück/e 146/7 belastet/begünstigt. (Gem. Rd.Erl. d. MS u. d. MI v. 19.12.83, Nds. MBl. Nr. 3/1984 S. 42)	3 Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 31.01.2003 Goslar, 31.01.2003 Im Auftrag <i>Kuszyński</i> Kuszyński Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift mit der Urschrift des Baulastenverzeichnisses, Baulastenblatt / Nr. 0511, Seite 1 übereinstimmt. Goslar, 31.01.2003 Im Auftrag <i>Kuszyński</i> Kuszyński





Anlage IV

Objektfotos



Bild 1: straßenseitige Ansicht



Bild 2: Hauseingang



Bild 3: rückwärtige Ansicht



Bild 4: exemplarischer Kellerraum



Bild 5: Wohnungszugang



Bild 6: Bad



Bild 7: Küche



Bild 8: Gastherme