

Bau - Immobilien - Sachverständigenbüro

Privatgutachten • Gerichtsgutachten • Versicherungsgutachten
• Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hilmar Drößler, Thüringer Str. 208, 37539 Bad Grund

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld
Marktstraße 9
38678 Clausthal-Zellerfeld



Maurermeister Hilmar Drößler
Thüringer Str. 208
37539 Bad Grund

Tel.: 05522 82710

Fax: 05522 8045

E-Mail:

info@gutachter-osterode.de

<http://www.gutachter-osterode.de>

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Gaststättengebäude mit Wohnungen
bebauten Grundstücks**

**in 38700 Braunlage, Herzog-Wilhelm-Straße 41-42
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als
mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes
Grundstücks (NZS 2 K 4/23)**



Von der Handwerkskammer

Hildesheim öffentlich bestellt
und vereidigter Sachverständiger
für das Maurer- und Beton-
bauerhandwerk

geprüfter Sachverständiger ZIS
für Immobilienbewertung

Sprengnetter Akademie

Reg-Nr. S00706-33

Mitglied im
b.v.s

NIEDERSACHSEN-BREMEN

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Sachverständiger für die Erkennung,
Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzbelas-
tungen (TÜV) Zertifikats-Nr.
65212

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum
– Stichtag 06.03.2024 ermittelt mit rd.

361.000 €

Dreihunderteinundsechzigtausend

Gutachten Datum: 30.03.2024

Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus 100 Seiten inkl. Anlagen mit insgesamt 70
Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine
für meine Unterlagen.



gegen

Az. des Gerichts:

NZS 2 K 4/23

Einzelwerte der Grundstücke, bezogen auf anteilige Grundstücksflächen:

42/6	90.250,00 €
43	235.873,73 €
42/5	34.876,27 €

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück** in **Braunlage, Herzog-Wilhelm-Straße 41-42**
 Flur **5** Flurstücksnummer **42/5 u.a.** Wertermittlungstichtag: **06.03.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	102,54	1.180,00	121.000,00	
Summe:			102,54	1.180,00	121.000,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus		795,00	560,00	1920	70	22	
Gesamtfläche	Anbau Garage mit Abstellräumen		260,00	260,00	1976	70	22	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	42.600,00	10.962,00 € (25,73 %)	5,00	0,75	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	147,56 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-117,68 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	440,24 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	8,47
Verkehrswert/Reinertrag:	11,41

Ergebnisse	
Ertragswert:	361.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	360.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	361.000,00 €
Wertermittlungstichtag	06.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
1.3.1	Hinweis Kosten	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
2.1	Lage	11
2.1.1	Klein- und Großräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	11
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Anbau Garage mit Abstellräumen.....	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.3.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung	15
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.4	Bodenwertermittlung	16

4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
4.4.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	16
4.4.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	16
4.4.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.5	Ertragswertermittlung.....	18
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	18
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	19
4.6	Sachwertermittlung.....	23
4.6.1	Sachwertberechnung.....	23
4.6.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	23
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	26
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	26
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	26
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	26
4.7.5	Verkehrswert.....	27
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	30
6	Verzeichnis der Anlagen.....	31
6.1.1	Anlage: Regionalkarten.....	32
6.1.2	Anlage: Liegenschaftskarte.....	34
6.1.3	Anlage: Luftbild.....	35
6.1.4	Anlage: Mikro-/Makrolage.....	36
6.1.5	Anlage: Umweltrisiko.....	39
6.1.6	Anlage: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	41
6.1.7	Anlage: Zeichnungen/Pläne Gebäude.....	43
6.1.8	Anlage: Flächen- und Volumenberechnung.....	65
6.1.9	Anlage: Grundbuchauszug.....	69
6.1.10	Anlage: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	77
6.1.11	Anlage: Auskunft aus dem Altlastenkataster.....	90
6.1.12	Anlage: Erschließungskostenauskunft.....	92
6.1.13	Anlage: Liegenschaftszinsatz.....	93
6.1.14	Anlage: Mietübersicht.....	94
6.1.15	Anlage: Bilder.....	97

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Gaststättengebäude im Erdgeschoss und Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss (4 WE).
Objektadresse:	Herzog-Wilhelm-Straße 41-42 38700 Braunlage
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Braunlage, Blatt 1262, lfd. Nr. 3-5
Katasterangaben:	Gemarkung Braunlage, Flur 5, Flurstück 42/6, zu bewertende Fläche 295 m ² ; Gemarkung Braunlage, Flur 5, Flurstück 43, zu bewertende Fläche 771 m ² ; Gemarkung Braunlage, Flur 5, Flurstück 42/5, zu bewertende Fläche 114 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Clausthal-Zellerfeld vom 13.06.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	06.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	06.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.03.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht mehrfach eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Am Tag der Ortsbegehung war niemand anwesend. Es konnte somit keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit überwiegend auf Basis der Aktenlage und den von dem Grundstück aus einsehbaren Gebäudeteilen sowie der Sichtung von öffentlichem Grund aus.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.05.2023• Beweisbeschluss vom 13.06.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskarte• Regionalkarten• Luftbild• Umweltrisiko• Mikrolage• Mietauskunft• Bodenrichtwertauskunft• Grundstücksmarktdaten des örtlichen Gutachterausschusses

- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Bestandsverzeichnis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft der unteren Denkmalbehörde
- Auskunft aus der Gemeinde über Kommunalabgaben

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es erfolgte eine Besichtigung des Grundstücks und der Objekte nach „äußeren Anschein“ da ein Betreten des Grundstücks und eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Für die Wertermittlung wird eine durchschnittliche Nutzung angenommen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Die Bauart der Gebäude ist bauzeittypisch und insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz mit derzeitigen Anforderungen nicht vergleichbar. Derartige Abweichungen sind keine Mängel. Sie schlagen sich durch verkürzte Lebensdauer, erhöhte Instandhaltungsaufwendungen und Betriebskosten in der technischen Wertminderung und dem Marktanpassungsfaktor nieder.

Die als Anlagen beigefügten Zeichnungen sind der Bauakte entnommen. Eine Überprüfung auf maßliche Richtigkeit wurden nicht durchgeführt. Raumbezeichnungen in den Zeichnungen können von der tatsächlichen Nutzung abweichen. Eine Überprüfung konnte nicht erfolgen, da kein Zutritt möglich war.

Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung von Belastungen in Abt. III des Grundbuchs/Erbbaugrundbuchs ermittelt.

Gebäudedaten/Mietensituation

Die Bebauung des Grundstückes besteht aus mehreren Gebäudeteilen.

Im Erdgeschoss befindet sich, straßenseitig, eine Gastronomie, die seit 10 Jahren nicht mehr in Nutzung ist.

In den oberen Geschossen befinden sich 4 Wohnungen, von der eine Wohnung von der Eigentümerin aktuell bewohnt ist.

Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich ein unterkellertes Garagenanbau mit Abstellräumen.

Objekt/Bauteil/Technik	Etage	Baujahr	Anmerkung
Wohnhaus		1920	Annahme ca.
Garage m. Abstellräumen		1976	Bauakte
Dachgeschoss Ausbau (oberhalb der Gaststätte)		1975	Bauakte
Wintergarten		2000	Bauakte
Umbau Gaststätte		1976	Bauakte
Umbau Restaurant		1991	Bauakte

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer; sie ist vielmehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Die Restnutzungsdauer wird, auf Grund der unterschiedlichen Baujahre, des Hauptgebäudes und des Anbaus, einheitlich auf die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes gesetzt, da der Anbau für sich allein betrachtet nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes keinen Bestand hätte und somit untergehen würde.

Nutzung(en)

In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Gaststätte im Erdgeschoss zukünftig als Gewerbeobjekt mit einer ortsüblichen Gewerbemiete genutzt wird, was von der bisherigen Nutzung abweicht. Daher wird in den Verfahren und Berechnungen bereits auf diese angenommene Folgenutzung eingegangen. Die Kosten für eine mögliche Umnutzung werden als Teil der besonderen objektspezifischen Merkmale berücksichtigt und durch entsprechende Wertabschläge in den Wertermittlungsverfahren einbezogen.

Zustandsbesonderheiten

Bauschäden/Baumängel (siehe Bilddokumentation)

Undichtigkeit Dach-Traufe
Terrassengeländer
Putzrisse hinterer Gebäudeteil

Rechte und Belastungen

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für XXX, geb. am 17.08.1935 und XXX geb. XXX, geb. am 16.10.1937, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 29.11.2007/07.01. 2008 (URNrn. 279/2007 und 2/08, Notar XXX, Braunlage) eingetragen am 09.01.2008.

In Absprache mit dem Rechtspfleger im Gutachten nicht berücksichtigt.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für XXX, geb. am 17.08.1935 und XXX geb. Magiera, geb. am 16.10.1937, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 29.11.2007/07.01.

2008 (URNrn. 279/2007 und 2/08, Notar XXX, Braunlage) eingetragen am 09.01.2008 in Blatt 786 und von dort mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 17.03.2008.

In Absprache mit dem Rechtspfleger im Gutachten nicht berücksichtigt.

Grunddienstbarkeit (Fahr- und Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer (jetzt:)

Blatt 2070 bis 2091. Gemäß Bewilligung 01.07.1971 im gleichen Rang mit dem Recht

Abt. II Nr. 6 eingetragen am 13.09.1971 in Blatt 786 und von dort mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 17.03.2008.

Die Grunddienstbarkeit besitzt für die Wertermittlung keine Relevanz.

Grunddienstbarkeit (Fahr- und Wegerecht; Recht zum Parken) für die jeweiligen

Eigentümer (jetzt:): Blatt 2070 bis 2091. Gemäß Bewilligung 01.07.1971 im

gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 5 eingetragen am 13.09.1971 in Blatt

786 und von dort mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 17.03.2008.

Die Grunddienstbarkeit besitzt für die Wertermittlung keine Relevanz.

Baulasten

Es gibt mehrere Eintragungen im Baulastenverzeichnis (siehe Anlagen):

Vereinigungsbaulast

Geschossflächenbaulast

Zuwegungsbaulast

Die Baulasten haben keinen wertebedingten Einfluss auf das Gutachten.

Die Vereinigungsbaulast der Grundstücke lässt eine Trennung, auf Grund des Bauordnungsrechts, nicht mehr zu.

Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (28.01.2010).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen sanierungsunbeeinflussten Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

Für Grundstücke, die in förmlich festgelegte städtebauliche Sanierungsverfahren oder Entwicklungsmaßnahmen einbezogen sind, werden maßnahmenbedingte Werterhöhungen, zu denen auch die Herstellung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen gehören, mit Abschluss der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen durch Ausgleichsbeträge abgeschöpft (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Ausgleichsbetragspflichtig ist immer der Eigentümer zum Zeitpunkt der Entstehung des Ausgleichsbetrags, auch bei mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück (§ 154 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach telefonischer Auskunft, durch das Bauamt der Stadt Braunlage, ist das Sanierungsverfahren abgeschlossen und befindet sich derzeit in der Abrechnung.

Die Abrechnung soll noch im Jahr 2024 erfolgen.

Für das Bewertungsgrundstück sind keine Kosten zu erwarten.

Umweltrisiken

Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Es werden fünf Kategorien beurteilt (siehe Anlage):

sehr gering

gering

mittel

stark

sehr stark

Das Grundstück wird in die Kategorie stark eingestuft.

Auf Grund der Topografie des Grundstücks und eines bisher nicht bekannten Schadenfalls, durch Starkregen, ist eine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten nicht erforderlich.

Hochwassergefährdung:

Die Hochwassergefährdung wird in vier Gefährdungsklassen eingeteilt (siehe Anlage).

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 – 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 – 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

Das Grundstück ist in die Gefährdungsklasse 1 (GK1) eingeteilt.

Eine wertmäßige Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

1.3.1 Hinweis Kosten

Kosten für Unterhaltungsstau, Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten und Nutzungsänderungen werden im Gutachten als „besonders objektartspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Grundstücksbezogene Sachverhalte werden bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Die Kosten sind geschätzt und dienen **nur** als Grundlage für diese Wertermittlung. Für eine genaue Kostenermittlung bedarf es einer Planung und/oder Einholung von Angeboten.

Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Klein- und Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen
Siehe Anlagen Mikro-/Makrolage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Siehe Anlage Bilder.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: klassifizierte Straße (Bundesstraße);
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
eingefriedet durch Mauern (teilweise)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Annahme gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.08.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. siehe Anlage Auskunft aus dem Altlastenkataster

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.05.2023 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Braunlage, Blatt 1262 folgende Eintragung:
Grunddienstbarkeiten
Wohnungsrecht
Zwangsversteigerungsvermerk
Sanierungsvermerk
Siehe Anlagen Grundbuchauszug

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegen mehrere Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• Zuwegungsbaulast,• GFZ-Baulast,• Vereinigungsbaulast, Siehe Anlagen Baulasten.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der besorgten Pläne durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht konnten nicht vollständig geprüft werden, da das Grundstück nicht zugänglich war. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Objekt bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 6 Stellplätzen und 1 Garage. Eine Umnutzung ist möglich und wirtschaftlich sinnvoll. Der gewerbliche Teil (Gaststätte) ist leerstehend. Von den vier Wohnungen wird eine von der Eigentümerin bewohnt, die anderen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unvermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die hier nicht weiter aufgeführten Beschreibungen werden durch die Anlagen ergänzt.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, gewerblicher Anteil rd. 50 %; dreigeschossig; nicht unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend;
Baujahr:	1920 Annahme
Um- und Anbauarbeiten:	(gemäß Bauakte)
Außenansicht:	Siehe Anlagen Bilder

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Zeichnungen/Pläne Gebäude Siehe Anlagen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Siehe Anlagen Zeichnungen/Pläne Gebäude

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Installationen: Nicht bekannt, da keine Zugänglichkeit möglich war.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Nicht bekannt, da keine Zugänglichkeit möglich war.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Wintergarten, Dachaufbauten
Bauschäden und Baumängel:	Undichtigkeit Dach-Traufe Terrassengeländer Putzrisse hinterer Gebäudeteil

3.3 Anbau Garage mit Abstellräumen

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Anbau Garage mit Abstellräumen;
eingeschossig;
unterkellert;
Flachdach

Baujahr: 1976 (gemäß Bauakte)

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Siehe Anlagen Zeichnungen/Pläne Gebäude

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Installationen: Nicht bekannt, da keine Zugänglichkeit möglich war.

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Nicht bekannt, da keine Zugänglichkeit möglich war.

3.4 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche
Siehe Anlagen Bilder.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gaststättengebäude im Erdgeschoss und Wohnungen im bebaute Grundstück in 38700 Braunlage, Herzog-Wilhelm-Straße 41-42 zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	ld. Nr.	
Braunlage	1262	3-5	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Braunlage	5	42/6	295 m ²
Braunlage	5	43	771 m ²
Braunlage	5	42/5	114 m ²
Fläche insgesamt:			1.180 m²

4.2 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

In der Wertermittlung wird abweichend von der bisherigen Nutzung einer Gaststätte im Erdgeschoss, von einer nachhaltigen Nutzbarkeit als Gewerbeobjekt mit einer durchschnittlichen Rendite ausgegangen.

Es wird deshalb nachfolgend in der Verfahrenswahl und den Verfahrensberechnungen bereits auf die unterstellte Folgenutzung abgestellt. Der Umnutzungsaufwand wird in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

4.4.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II + III
Anbauart	=	Endhaus
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.180 m ²

4.4.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.03.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	gute Lage	mittlere Lage	×	0,90	E2
Anbauart	freistehend	Endhaus	×	0,95	E3
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	102,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.180	×	1,00	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	III	II + III	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	102,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	102,60 €/m²
Fläche	×	1.180 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	121.068,00 € rd. 121.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 insgesamt **121.000,00 €**

4.4.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Lageunterschiede für Zonale Lageklassenunterschiede (z.B. einfache, mittlere, gute, sehr gute Wohnlage) bedürfen einer Anpassung.

Das Grundstück liegt in der Nähe einer niedrigeren Richtwertzone.

E3

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig.

Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind, kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen / kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.

E4

Eine Grundstücksgröße für das Richtwertgrundstück ist mit den Bodenrichtwerten nicht übermittelt.

Nach meiner Einschätzung entspricht die Größe des Bewertungsgrundstückes dem der im ausgewiesenen Bodenrichtwertzone.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus		Wohnung OG + DG	330,00		5,00	1.650,00	19.800,00
		Laden EG	230,00		6,00	1.380,00	16.560,00
Anbau Garage mit Ab- stellräumen		Garage und Lager	260,00		2,00	520,00	6.240,00
Summe			820,00	-		3.550,00	42.600,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 3.960,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	42.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 10.962,00 €
jährlicher Reinertrag	= 31.638,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 121.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 6.050,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 25.588,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,163
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 336.814,84 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 121.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 457.814,84 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 457.814,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 96.500,00 €
Ertragswert	= 361.314,84 €
	rd. 361.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir **grob** durchgeführt.

Die im Gutachten verwendeten Flächen dienen lediglich der Wertermittlung und sind nicht ungeprüft als konkrete Wohn- und Nutzflächen verwendbar (siehe Anlagen Flächen- und Volumenberechnung).

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt (siehe Anlagen Mietübersicht).

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 2021, Anlage 3, veröffentlichten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 351,00 €	1.404,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	496,80 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	330,00 m ² × 13,80 €/m ²	4.554,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	230,00 m ² × 13,80 €/m ²	3.174,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	520,80 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	662,40 €
Summe			10.962,00 €

Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarktes und Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt und angesetzt (Siehe Anlage Liegenschaftszinssatz).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Gemäß Grundstücksmarktbericht beträgt die Gesamtnutzungsdauer im Modell einheitlich 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das Annahme ca. 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		5,5	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Die Punkte wurden, auf Grund von diversen An- und Umbauten, von mir angenommen.
Das gilt auch für alle nachfolgenden Punktvergaben.

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von: der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1920 = 104 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 104 Jahre =) 0 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-6.500,00 €
• Terrassengeländer defekt (siehe Bilder)	-3.000,00 €
• Klappläden defekt (siehe Bilder)	-500,00 €
• Undichtigkeit Dach-Traufe (siehe Bilder)	-1.500,00 €
• Putzrisse hinterer Gebäudeteil (siehe Bilder)	-1.500,00 €
Weitere Besonderheiten	-90.000,00 €
• Planungsleistung Nutzungsänderung	-15.000,00 €
• Ausräum- und Rückbauarbeiten	-15.000,00 €
• Diverse Umbauarbeiten	-60.000,00 €
Summe	-96.500,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäfts- haus	Anbau Garage mit Ab- stellräumen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	740,00 €/m² BGF	550,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	795,00 m²	260,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bau- teile	+	93.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	681.300,00 €	143.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.220.208,30 €	256.113,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen An- lagen am Stichtag	=	1.220.208,30 €	256.113,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	22 Jahre
• prozentual		68,57 %	68,57 %
• Faktor	x	0,3143	0,3143
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	383.511,47 €	80.496,32 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		464.007,79 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	23.200,39 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	487.208,18 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	121.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	608.208,18 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	456.156,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	96.500,00 €
Sachwert	=	359.656,13 €
	rd.	360.000,00 €

4.6.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	100,0	740,00
3	875,00	0,0	0,00
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			740,00
gewogener Standard =			2,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 740,00 €/m² BGF
rd. 740,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	8.000,00 €
Wintergarten	40.000,00 €
Dachaufbau	45.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	93.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich).

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (464.007,79 €)	23.200,39 €
Summe	23.200,39 €

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

- Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht) sowie weitere Anpassungen an die Marktsituation, bestimmt (siehe Anlage Sachwertfaktor).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ertragswertermittlung

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **361.000,00 €**

der **Sachwert** mit rd. **360.000,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[360.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 361.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 0,960 = \text{rd. } 361.000,00 \text{ €}$

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gaststättengebäude im Erdgeschoss und Wohnungen im bebaute Grundstück in 38700 Braunlage, Herzog-Wilhelm-Straße 41-42

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Braunlage	1262	3-5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Braunlage	5	42/6, 43, 42/5

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück

zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 mit rd.

361.000 €

in Worten: dreihunderteinundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

37539 Bad Grund, den 30. März 2024



Sachverständiger Hilmar Drößler

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Vervielfältigungen des Gutachtens, auch Auszüge, sind nur durch schriftliche Zustimmung durch den Sachverständigen möglich. Der Sachverständige verweist auf sein URHEBERRECHT.

Der Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für solche Bauteile, die von den Nutzungsberechtigten zur Besichtigung nicht geöffnet wurden und für evtl. verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung, an Installationen jeder Art und für verwendete gesundheitsgefährdende Baustoffe und Materialien. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Die Maße und Berechnungen wurden aufgrund der eingesehenen Unterlagen bzw. am Ort ermittelt. Unterschiede zu den tatsächlichen Maßen sind daher möglich. Diese wirken sich aber nicht auf das Ergebnis dieses Gutachtens aus.

Der Sachverständige haftet bei einfachem Verschulden auftragsgemäß bis zu einer Deckungssumme von 500.000,00 EUR.

Auskünfte Dritter (Auftraggeber, Eigentümer, Behörden) sind ungeprüft übernommen worden. Die Richtigkeit der Informationen wird vom Sachverständigen vorausgesetzt. Bei Berufung auf Namen von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind.

Verwendungsfähig sind nur die original unterschriebenen Gutachten. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachten nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses

6 Verzeichnis der Anlagen

Die beigefügten Planunterlagen können möglicherweise nicht in jedem Detail dem örtlich vorgefundenen Zustand entsprechen. Auf eine Neuanfertigung von Bestandsplänen wurde verzichtet.

Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe verändert bzw. den aktuellen Gegebenheiten angepasst worden. Die Lage z.B. von Türen, Wänden oder Fenster können daher von der Realität abweichen.

Das gleiche gilt für verwendete Maßstäbe, diese können durch Kopiervorgänge ggf. nicht mehr den angegebenen Zuständen entsprechen. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertermittlung hingenommen werden. Es handelt sich daher um ca. Maße. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden die Aufteilung und Maße stichprobenhaft überprüft. Ein Aufmaß war nicht Bestandteil des Auftrages. Vom Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen.

Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist bzw. nicht anderes auf der Karte vermerkt wurde, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.

Die Karten, Bilder und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6.1.1 Anlage: Regionalkarten

Stadtplan on-geo

38700 Braunlage, Herzog-Wilhelm-Str. 41



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

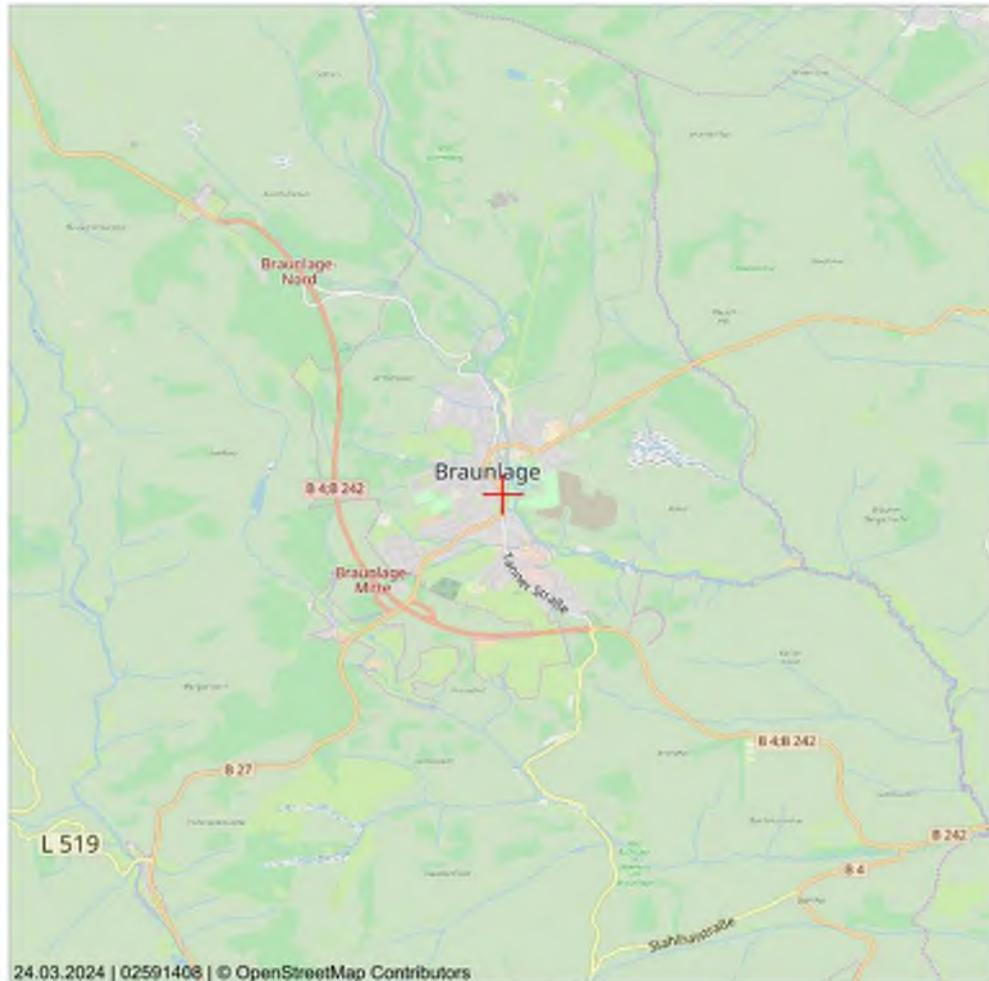


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02591408 vom 24.03.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Regionalkarte on-geo

38700 Braunlage, Herzog-Wilhelm-Str. 41



24.03.2024 | 02591408 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

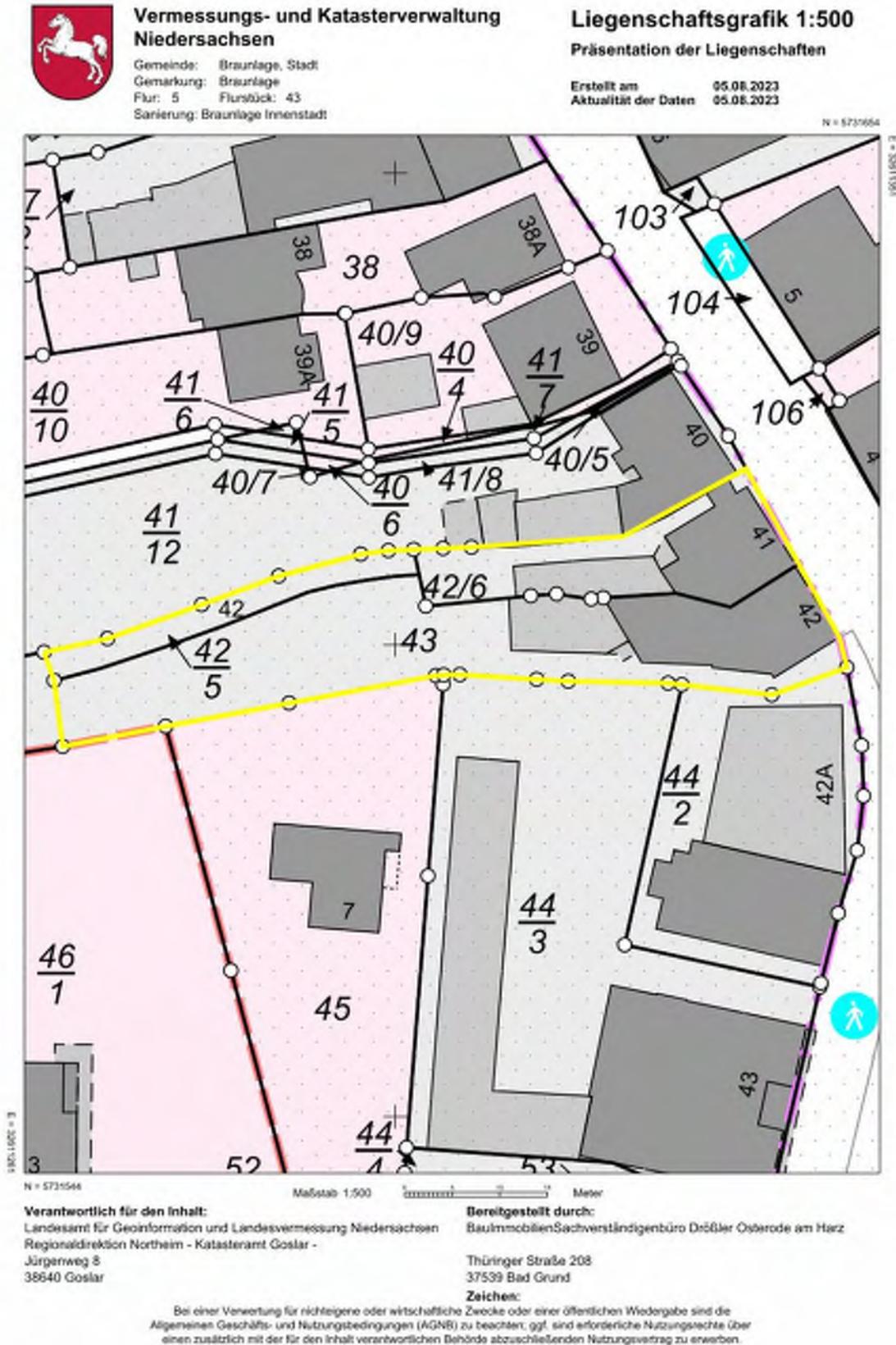
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02591408 vom 24.03.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

6.1.2 Anlage: Liegenschaftskarte



6.1.3 Anlage: Luftbild

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

38700 Braunlage, Herzog-Wilhelm-Str. 41



geoport



24.03.2024 | 02591406 | © 2017 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0 100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02591406 vom 24.03.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024.

Seite 1

6.1.4 Anlage: Mikro-/Makrolage

Beschreibungstext Mikrolage

38700 Braunlage, Herzog-Wilhelm-Str. 41



Bei der Adresse Herzog-Wilhelm-Str. 41 in der Stadt Braunlage handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,5 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,4 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,3 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Gehdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,1 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 700 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 125 m entfernt, der nächste Wald rund 175 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 50 m. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,2 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist sehr lärmbelastet (Rating: 2,4 von 5,0).



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02591408 vom 24.03.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



Wohnimmobilien Mikrolage

38700 Braunlage, Herzog-Wilhelm-Str. 41

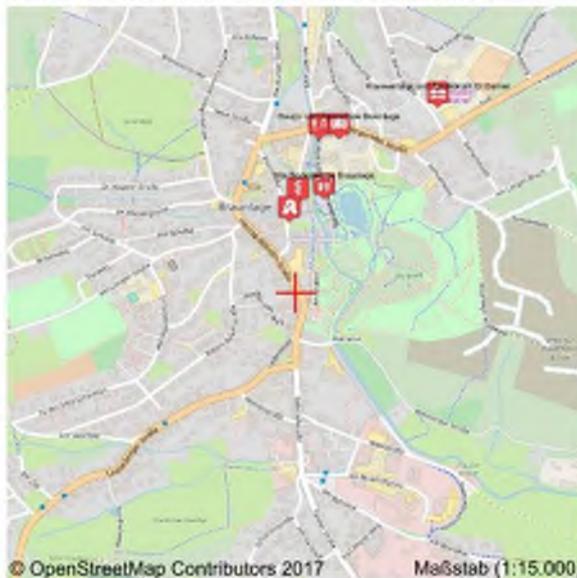
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Rentner in einfachen Nachkriegsbauten; Mittelstand in älteren Quartieren
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Harzburg (18,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Elend (5,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (51,8 km)
nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (66 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Braunlage, Herzog-Wilhelm-Straße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



🏠 Allgemein_Arzt	(0,3 km)
🦷 Zahnarzt	(11,4 km)
🏥 Krankenhaus	(0,6 km)
🏪 Apotheke	(0,2 km)
🏠 BKZ	(17,2 km)
🎒 Kindergarten	(0,3 km)
🎓 Grundschule	(5,4 km)
🎓 Realschule	(0,4 km)
🎓 Hauptschule	(20,2 km)
🎓 Gesamtschule	(16,4 km)
🎓 Gymnasium	(0,4 km)
🎓 Hochschule	(15,3 km)
🚉 DB_Bahnhof	(5,9 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02591408 vom 24.03.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Wohnimmobilien Makrolage

38700 Braunlage, Herzog-Wilhelm-Str. 41

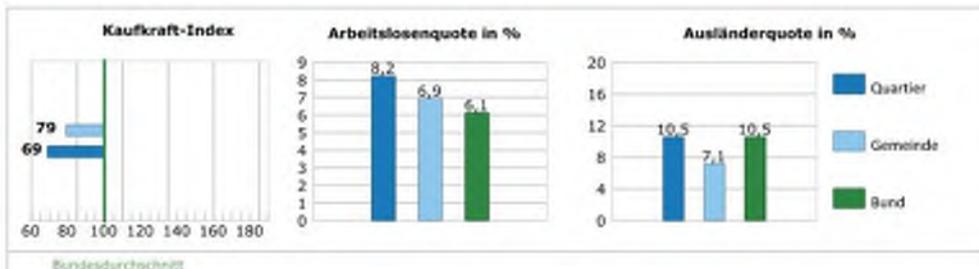
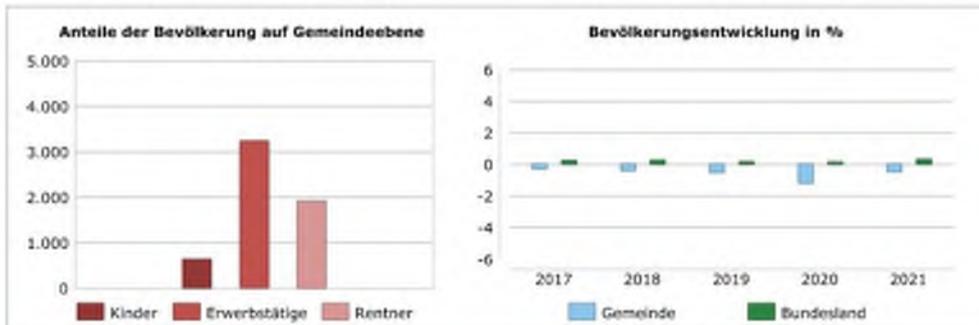


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Goslar
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (92,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Braunlage, Stadt (1,0 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	5.763	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	19.607
Haushalte (Gemeinde)	3.796	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	17.096



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - B - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2023
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02591408 vom 24.03.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

6.1.5 Anlage: Umweltrisiko

ZÜRS Hochwassergefährdung

38700 Braunlage, Herzog-Wilhelm-Str. 41



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

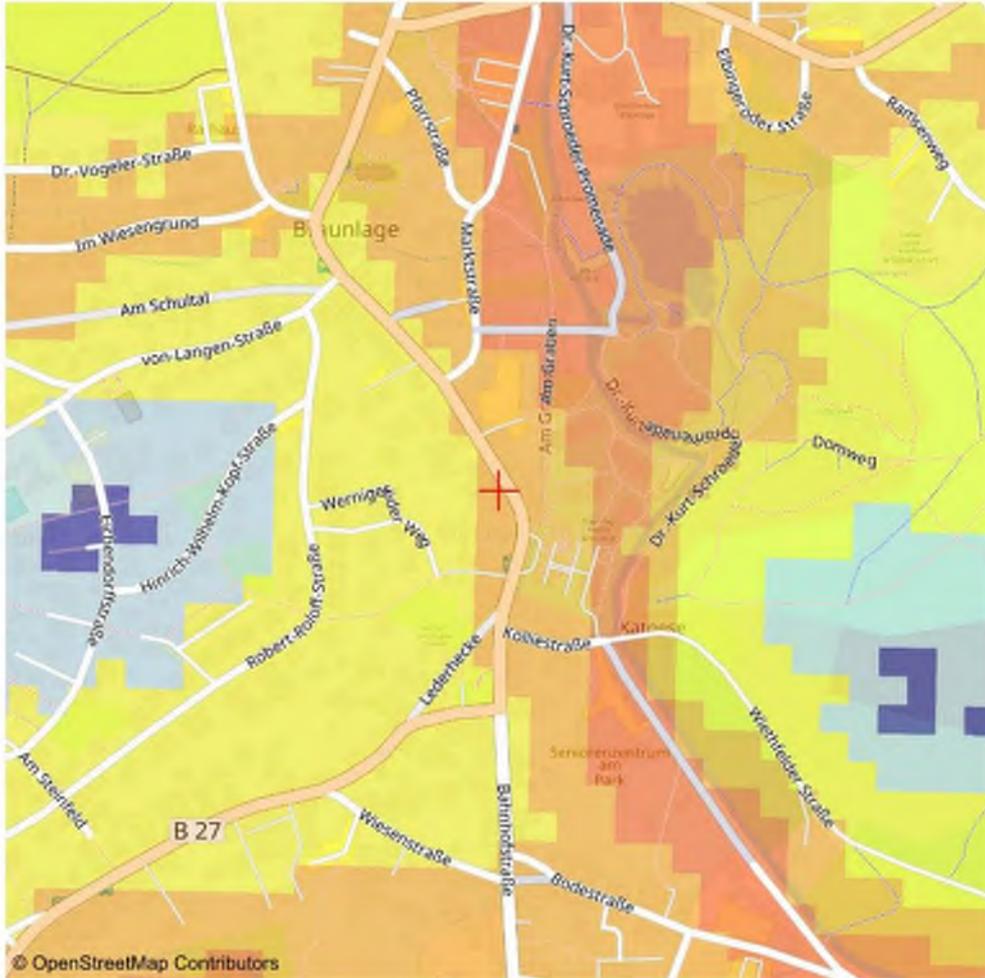
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVera © VRS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © Geobase-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AeroX, Airmap, GeoEye, IGN, SIPR, satellite, and the GIS User Community; Raumkoordinaten © Geobase-DE 2021; Flächnetz © Geobase-DE / BKG 2014; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden angenommen.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02591408 vom 24.03.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Starkregengefährdung

38700 Braunlage, Herzog-Wilhelm-Str. 41



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung
 Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02591408 vom 24.03.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00304307

Bodenrichtwert: 120 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Verfahrensgrund: Sanierungsgebiet

Entwicklungs- und Sanierungszusatz: Sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Mischgebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: III

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0590122_gez.pdf

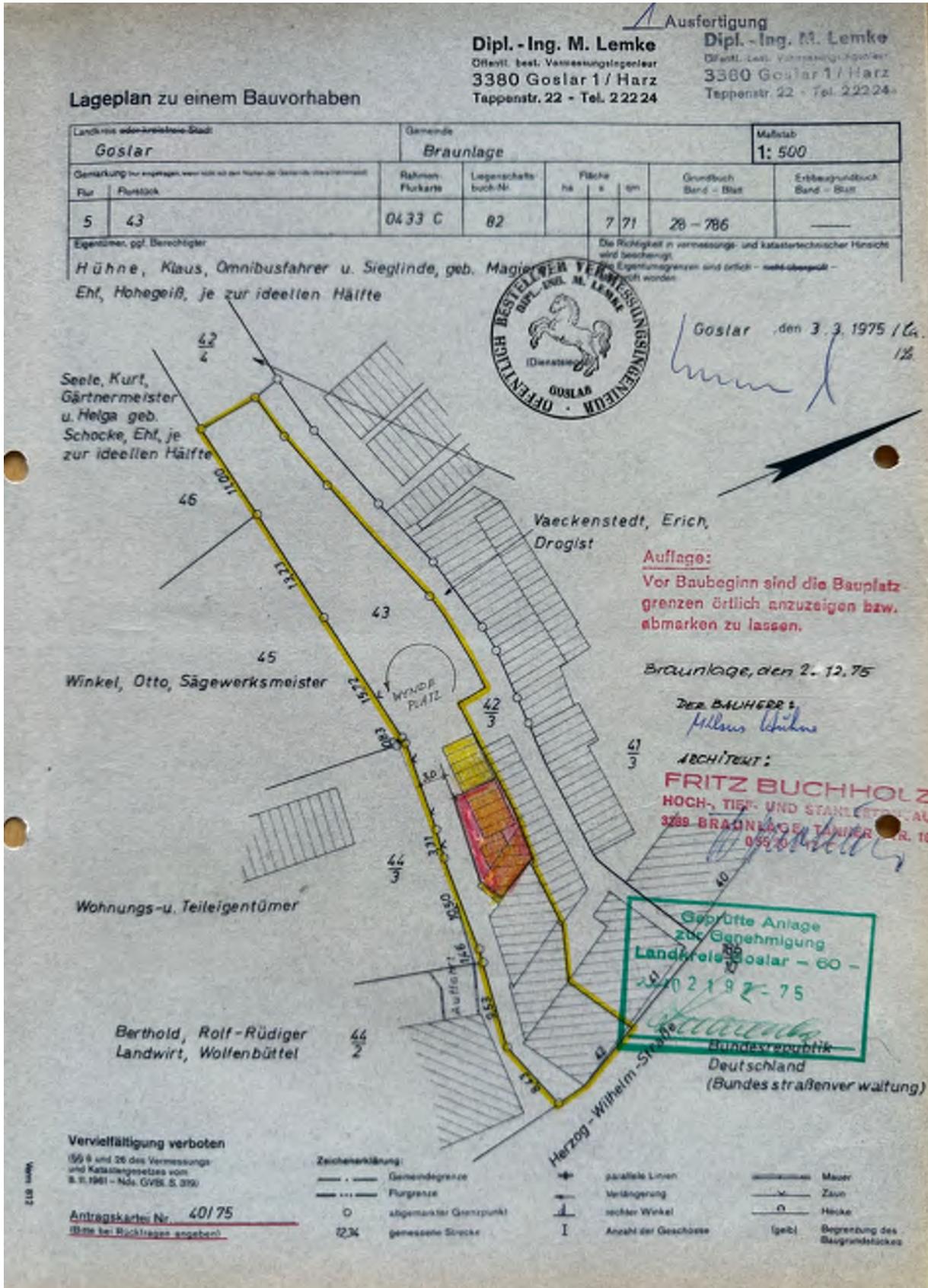
Veröffentlicht am: 01.03.2024

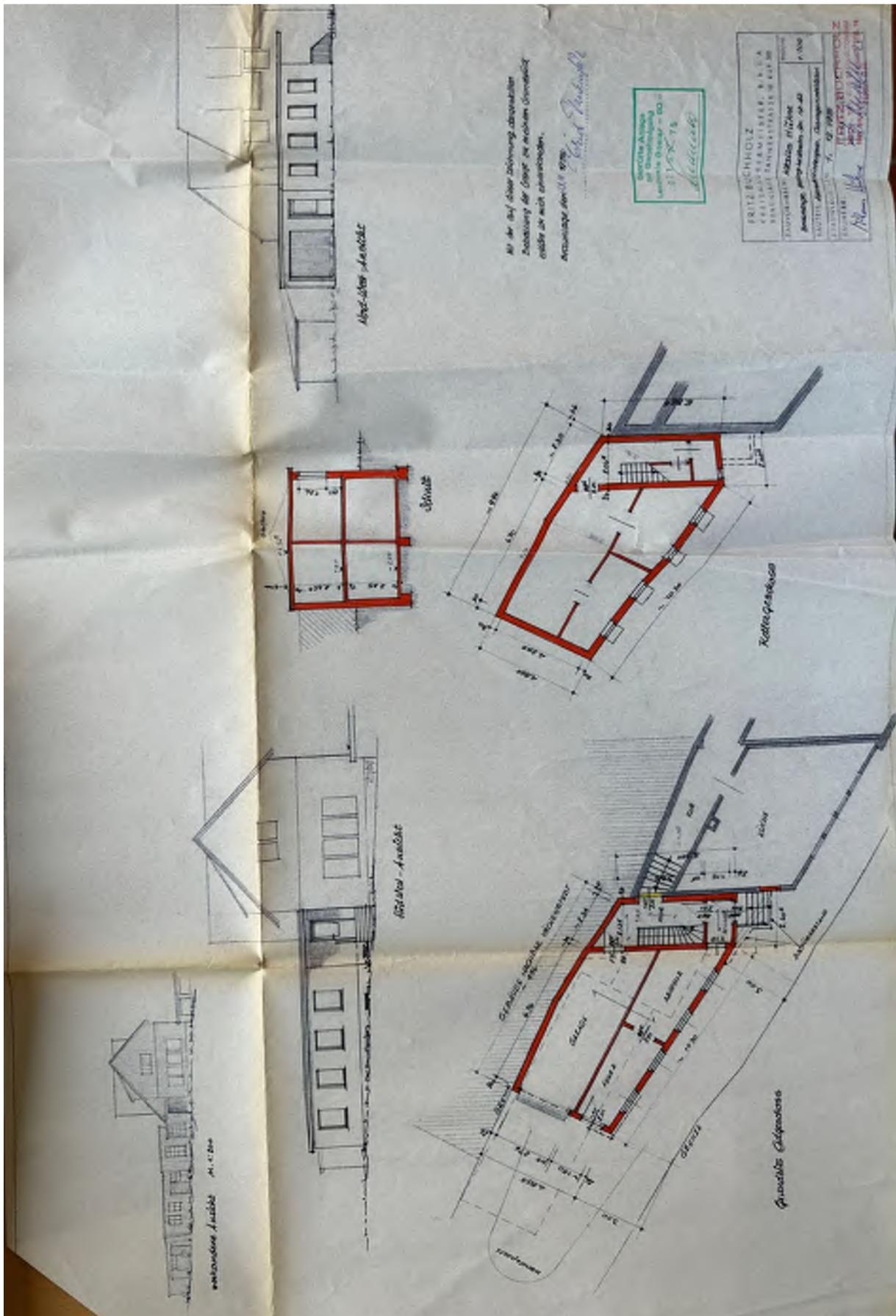
Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.72436&lng=10.61199&zoom=15.43&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01>

6.1.7 Anlage: Zeichnungen/Pläne Gebäude







LANDKREIS GOSLAR

DER OBERKREISDIREKTOR

Hochbau- u. Bauordnungamt
— Bauaufsicht —

Auskunft erteilt Herr Laps	Zimmer Nr. 411
Vermittlung (053211) 761	Durchwahl 76 318
Sprechstunden montags – freitags von 8.30 – 12.00 Uhr	

Verwaltungsgebäude
3380 Goslar, Klubgartenstr. 12
18.04.79

Aktenteichen / Baugenehmigung Nr.
(Bei Anträgen bitte angeben)
63 20 2 4-2197-75 ←

Landkreis Goslar · Postfach 2020 · 3380 Goslar 1

Bauherr Herrn/Frau/Firma Klaus Böhne Herzog-Wilhelm-Straße 42 3389 Braunlage 1	Durchschrift für den Entwurfsverfasser Herrn/Frau/Firma
---	--

Baugrundstück in Braunlage	Flur	Flurstück
--------------------------------------	------	-----------

Bauvorhaben
Abbruch der Hintergebäude, Garagenneubau mit Abstellraum und Unterkellerung

SCHLUSSABNAHMESCHEIN

Die Schlussabnahme des o.a. Bauvorhabens hat gemäß § 80 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) stattgefunden. Die bauliche Anlage darf, benutzt werden.

Folgende geringfügige Mängel, die Sie in eigener Verantwortung gemäß §§ 57 (1), 61, 80 (5) NBauO abzustellen haben, wurden festgestellt:

ab: 25.04.1979

Rechtsbehelfsbelehrung:
Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch wäre beim Landkreis Goslar in 3380 Goslar, Klubgartenstr. 12, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Die Frist wird auch durch rechtzeitige Einlegung des Widerspruchs bei der Bezirksregierung Braunschweig in 3300 Braunschweig, Bohlenweg 38, gewahrt.
Sollten Sie schriftlich Widerspruch einlegen, wird gebeten, diesem eine Abschrift beizufügen.

Verteiler:

- 2 x Bauherr
- Entwurfsverfasser
- Gemeinde
- Finanzamt Goslar (Eigentümer des Grund u. Bodens:
(Das Gebäude ist bezugs- bzw. gebrauchsfertig geworden am:)
- Katasteramt Goslar (Gesch.-Buch A 3 – Nr.)
- Polizeiabschnitt Goslar
- Akte
-

Im Auftrag

[Signature] 20/4.

Konten der Kreis-kasse Sperkasse des Landkreises Goslar in Salzgitter-Bad (BLZ 268516201) Kto.-Nr. 1700 Stadtsparkasse Goslar (BLZ 268800011) Kto.-Nr. 38000	Norddeutsche Landesbank Oker (BLZ 27853624) Kto.-Nr. 24802630 Volksbank Goslar (BLZ 26890019) Kto.-Nr. 30	Postscheckamt Hannover (BLZ 260100301) Kto.-Nr. 8576-300 Landeszentralbank Goslar (BLZ 26800000) Kto.-Nr. 268/01701
---	--	--

LANDKREIS GOSLAR

DER OBERKREISDIREKTOR

Aktenzeichen / Baugenehmigungs-Nr.
60/671- 24-2197-75

Fernsprecher:
105 3211 Vermittlung 761 Durchwahl 76 +
Hauptapparat: 0002
Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
3380 Goslar, Klubgartenstraße 12
11.02.76

Bauherr:
Herrn / Frau / Firma
Klaus Kühne
Herzog-Wilhelm-Str. 42
3589 Braunlage

ab 12 FEB. 1976

Baugenehmigung

Baugrundstück in <u>Braunlage</u>	Flur <u>5</u>	Flurstück <u>43</u>
Bauvorhaben <u>Abbruch der Hintergebäude, Garagenneubau mit Abstellraum und Unterkellerung</u>		

I. Genehmigung
Auf Antrag wird Ihnen hiermit unbeschadet der privaten Rechte Dritter gem. § 75 der Nieders. Bauordnung – NBauO – vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 268) die Genehmigung erteilt, das vorgenannte Bauvorhaben entsprechend den beiliegenden geprüften Bauvorlagen, die Bestandteil dieser Genehmigung sind, und nach Maßgabe der nachfolgenden Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) und Hinweise zu errichten.

II. Verwaltungskosten
Die Verwaltungskosten für diese Baugenehmigung werden nach dem Nieders. Verwaltungskostengesetz vom 7.5.1962 (Nds. GVBl. S. 43) in Verbindung mit der Baugebührenordnung vom 22.9.1966 (Nds. GVBl. S. 219) in der z.Zt. geltenden Fassung wie folgt festgesetzt:

Genehmigung DM	Befreiung DM	Auslagen Straßenbauamt	Prüfung der Statik DM	Sonstige Auslagen DM	Insgesamt DM
240,--	--,--	--,--	201,--	8,--	449,--

Der Gesamtbetrag ist innerhalb von 14 Tagen mit beigefügtem Zahl- und Überweisungsschein auf eines der Konten der Kreiskasse des Landkreises zu überweisen. Bei nicht fristgerechter Zahlung kann der Betrag ohne vorheriges Mahnverfahren zwangsweise eingezogen werden.

III. Befreiung
Es wird gem. § 86 NBauO Befreiung erteilt nicht erteilt

IV. Nebenbestimmungen und Hinweise

Bauschild	<input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich
Bauleiter	<input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich
Baugrubenabnahme	<input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> ist schriftlich zu beantragen
Teilabnahme	<input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich <input type="checkbox"/> wird vorgeschrieben
Rohbauabnahme	<input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> ist schriftlich zu beantragen
Schlußabnahme	<input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> ist schriftlich zu beantragen

Die erforderlichen Anträge liegen bei.

V. Weitere Nebenbestimmungen und Hinweise: Siehe Rückseite und Anlagen F I, F II

VI. Mit Genehmigungsmerk sind die Bauvorlagen Nr. 1 bis Nr. versehen. Diese sind die Anlagen Nr. bis Nr. sind Bestandteil dieser Genehmigung.

VII. Rechtsbehelfsbelehrung:
Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch wäre beim Landkreis Goslar in Goslar, Klubgartenstr. 12, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Die Frist wird auch durch rechtzeitige Einlegung des Widerspruchs beim Präsidenten des Nieders. Verwaltungsbezirks Braunschweig in Braunschweig, Bohloweg 38, gewahrt.
Sollten Sie schriftlich Widerspruch einlegen, wird gebeten, diesem eine Abschrift beizufügen.

Verteiler:

<input checked="" type="checkbox"/> Bauortgemeinde	<input type="checkbox"/> Untere Wasserbehörde
<input type="checkbox"/> Straßenbauamt	<input type="checkbox"/> Untere Naturschutzbehörde
<input type="checkbox"/> Gewerbeaufsichtsamt	<input type="checkbox"/> Ordnungsamt
<input type="checkbox"/> Wasserwirtschaftsamt	<input type="checkbox"/>

Im Auftrage
Kühne
(Lüdtdecke)

P. Müller 12/2/76

Konten der Kreiskasse

Sparkasse d. Landkr. Goslar in Selzgitter Bad (BLZ 268 516 20) Kto.-Nr. 1700	Kreisparkasse Cl.-Zellerfeld (BLZ 268 514 10) Kto.-Nr. 4762	Landeszentralbank Goslar (BLZ 268 000 00) Kto.-Nr. 268/01701
Stadtsparkasse Goslar (BLZ 268 500 01) Kto.-Nr. 38000	Norddeutsche Landesbank Braunlage (BLZ 278 533 25) Kto.-Nr. 2680 2000	Postcheckamt Hannover Nr. 86 76 300

Baubeschreibung

zum Bauvorhaben des Herrn Klaus H ü h n e in
Braunlage, Herzog-Wilhelm-Straße 42

Wie auf beiliegender Zeichnung ersichtlich, besteht im Bereich der Neuplanung eine fast baufällige Bebauung in Holzbauweise. Auch die Grenze zum Nachbarn Vaackenstedt ist nicht nach den baupolizeilichen Bestimmungen ausgebaut.

Diese Baulichkeiten werden jetzt als Abstellräume benutzt, da das vorhandene Hauptgebäude keine Kellerräume enthält.

Für den Eigentümer und Bewohner des Grundstückes ist keine Autogarage auf dem Grundstück vorhanden. Der Bauherr plant daher den Abbruch der vorhandenen Bebauung, wenn ihm an deren Stelle die Errichtung einer Autogarage mit Abstellräumen und Unterkellerung genehmigt wird.

Bezugnehmend auf den abgelehnten Bauantrag vom 5.9.1975 - Ihr Zeichen 60/671 - 24 - 548/75 - wird nun eine große Garage (für Pkw und Anhänger) längs der Grenze mit Zufahrt von der Stirnseite des Gebäudes geplant. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Sozialministers - Musterentwurf der Garagenverordnung Paragr. 4 Abs. 2 - sowie die Bedenken des Straßenbauamtes Goslar dürften somit nicht mehr zutreffen.

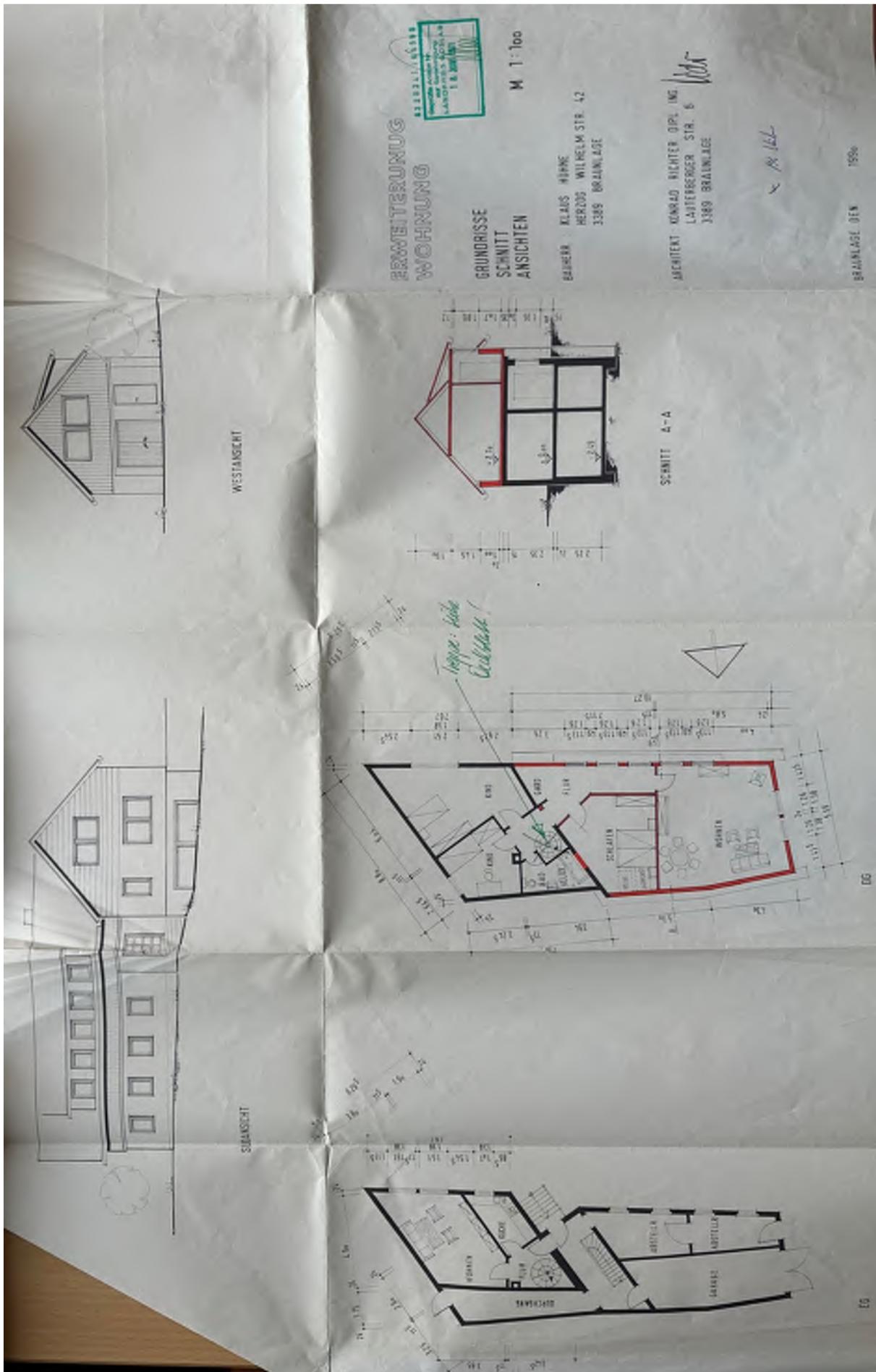
Im einzelnen finden folgende Materialien Verwendung:

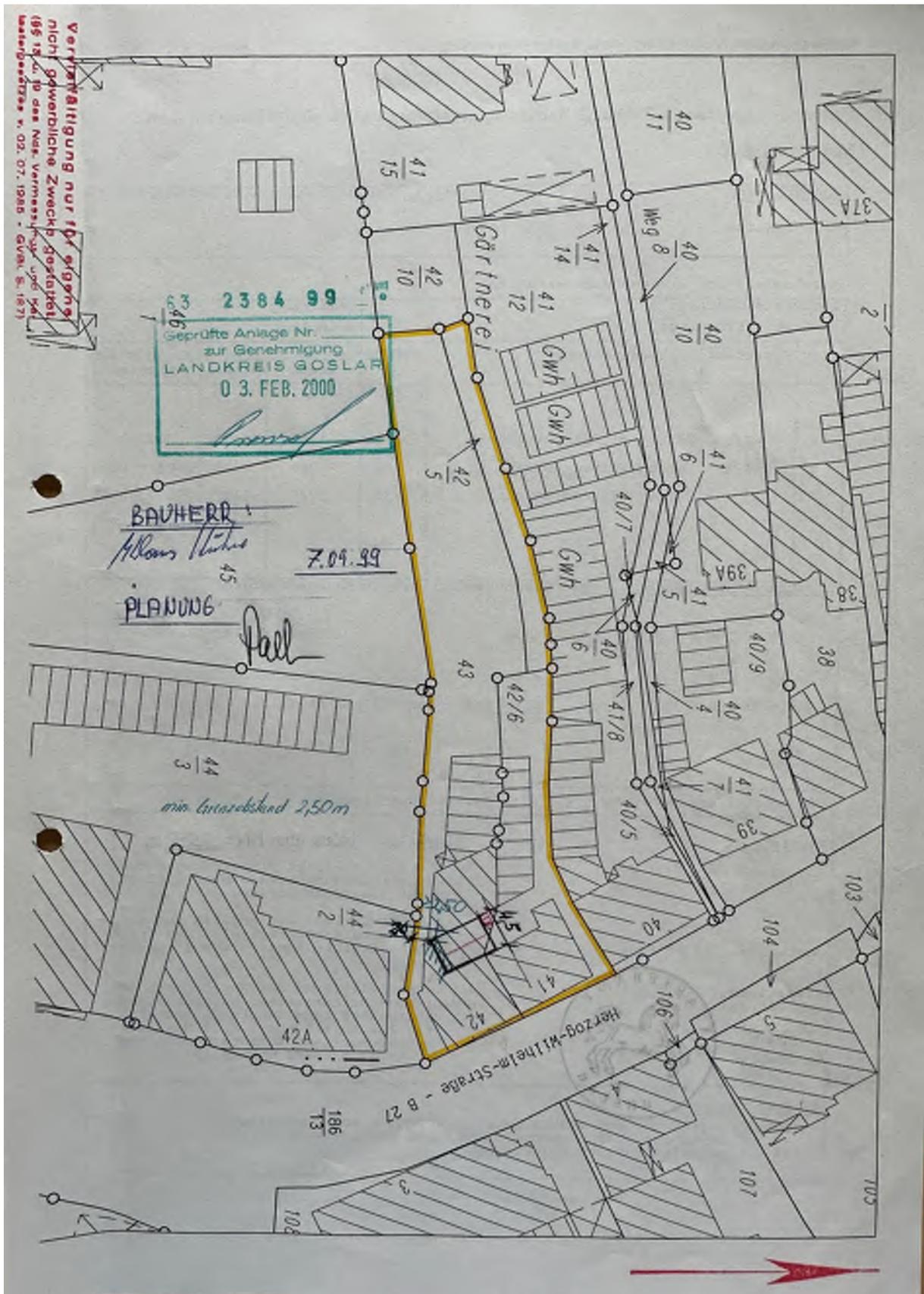
Fundamente:	Beton Bn 100 ✓
Kellermauerwerk:	Kalksandstein 150 MG II ✓
Decke:	Stahlbeton Bn 250 ✓
Fußboden:	Unterbeton mit Zementestrich
Erdgesch.-Mauerwerk:	Kalksandstein 150 MG II ✓
Dach:	Stahlbeton Bn 250 mit Gefällebeton und Pappisolierung <i>"Mittelwand 11,5cm" "KSL 250 MG III"</i>
Tor:	Stahl-Schwing-Tor
Fassade:	Kalksandsteinmauerwerk, gefugt bzw. geputzt.

Braunlage, den ^{- 1. DEZ. 1975} 1975
FRITZ BUCHHÖLZ
 HOCH- U. NIEF- UND STAHL- BETONBAU
 3180 BRAUNLAGE, THÜRINGER STR. 1
 003 27 15 00
 (Der Architekt)

Klaus Hühne
 (Der Bauherr)







Verantwortung nur für eigenes
nicht-gewerbliche Zweckgebiet
(§§ 13 u. 19 des Nat.-Vermess.-Gesetz
vom 19.07.1986 - GVK. S. 187)

2384 99
Geprüfte Anlage Nr.
zur Genehmigung
LANDKREIS GOSLAR
03. FEB. 2000

BAUHERR:
Albers Thies
PLANUNG:
Fall

7.09.99

min. Liniabstand 2,50m

Gärtnerei

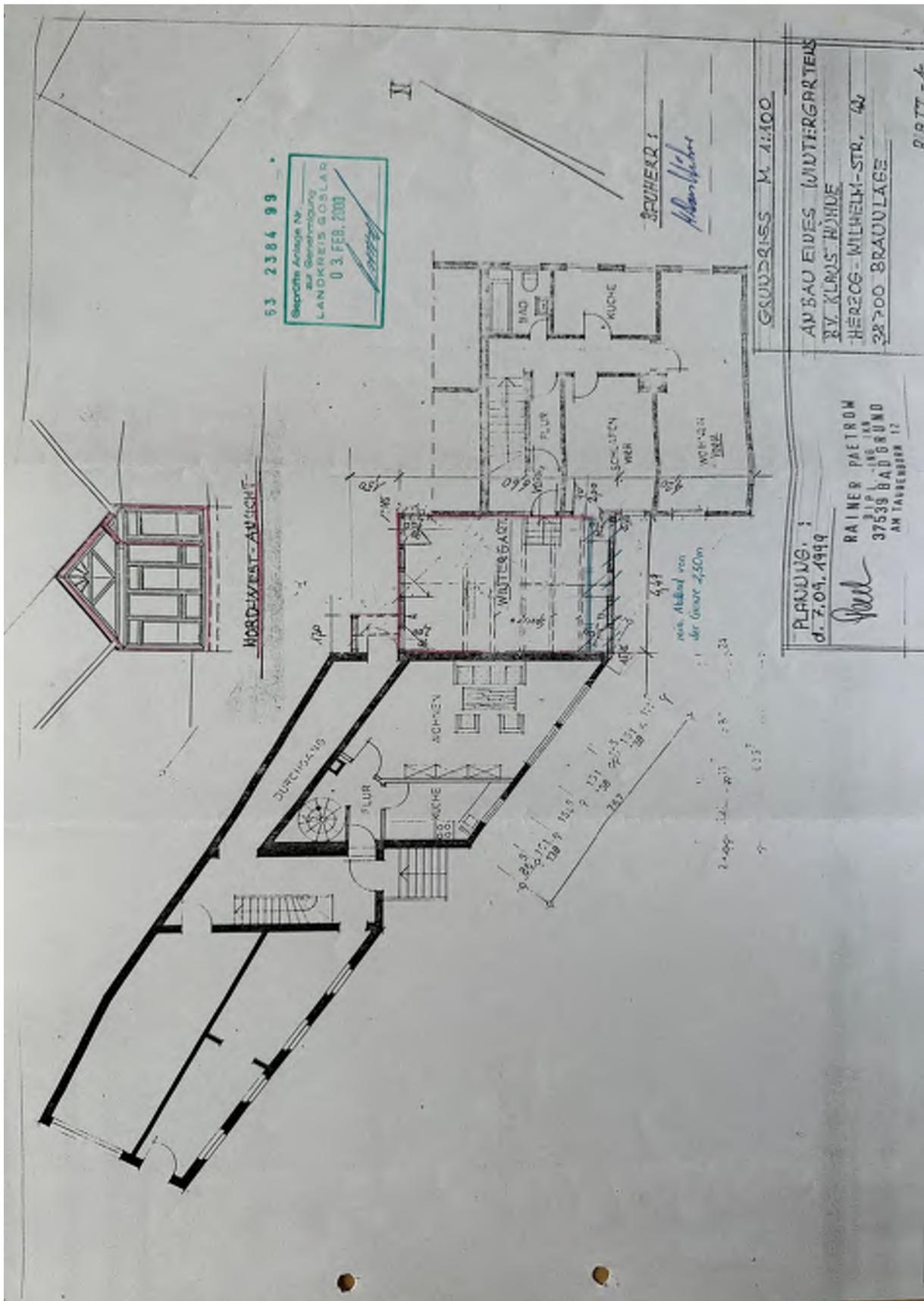
GWh

GWh

GWh

Herzog-Wilhelm-Straße - B 27





LANDKREIS GOSLAR

DER LANDRAT



Landkreis Goslar Postfach 20 20 38610 Goslar

Herrn
Klaus Hühne
Herzog-Wilhelm-Straße 42
38700 Braunlage

Am

Bauordnungsamt
Gebäude
Klubgartenstr. 6 (Richtung Bahnhof)
Auskunft erteilt Zimmer
Herr Prenzel 2059

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben)
63/02384/99

☎ 0 53 21/
76 - 637

Fax (0 53 21)
76 - 6 35

Datum
03.02.2000

03.02.2000
dk

Grundstück Braunlage, Herzog-Wilhelm-Str. 42

Gemarkung	Braunlage	Braunlage
Flur	5	5
Flurstück	42/6	43

Vorhaben: Anbau eines Wintergartens

Baugenehmigung

Sehr geehrter Herr Hühne,

für die Ausführung der vorgenannten Baumaßnahme erteile ich Ihnen hiermit gem. § 75 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.95 (Nds. GVBl. S. 199) in der z.Zt. gültigen Fassung die

Baugenehmigung.

Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen Rechtsnachfolger.

Die Baumaßnahme ist entsprechend den geprüften und mit Genehmigungsvermerk versehenen beiliegenden Bauvorlagen sowie nach Maßgabe der dieser Baugenehmigung beigelegten Nebenbestimmungen auszuführen. Die in den Bauvorlagen grün eingetragenen Berichtigungen, Änderungen und Ergänzungen sind als Nebenbestimmung zu beachten.

Für eine von dieser Genehmigung abweichende Bauausführung ist die Erteilung einer Änderungsgenehmigung auf der Grundlage ergänzender Bauvorlagen erforderlich.

Die Kosten für das Genehmigungsverfahren haben Sie zu tragen.

AUSNAHMEN; BEFREIUNGEN; ABWEICHUNGEN; ERLEICHTERUNGEN

Nach § 86 NBauO wird Befreiung erteilt von § 7 NBauO (Grenzabstände).

Sprechzeiten:
Mo, Di, Do und Fr
9.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag
14.00 bis 17.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefonzentrale:
05321 / 769
Kreisheute
Klubgartenstr. 6
E-Mail:
Info@kreis-goslar.de

Konten der Kreiskasse:
Sparkasse des Landkreises
Goslar in Selzgitter-Bad
(BLZ 268 514 20) Kto.-Nr. 1 700
E-Mail:
Stadtparkasse Goslar
(BLZ 268 500 81) Kto.-Nr. 38 900

Postbank
Filiale Hannover
(BLZ 250 100 30) Kto.-Nr. 65 79-300
Kreissparkasse Clausthal-Zellerfeld
(BLZ 268 514 10) Kto.-Nr. 32 007

Monddeutsche Landesbank Oker
(BLZ 250 500 02) Kto.-Nr. 2480 2530
Volksbank Goslar e.G.
(BLZ 268 000 19) Kto.-Nr. 1000 030 500

BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHE
(zählt nicht zur GRZ) da überdachte TERRASSE

$$4,49 \times 6,60 = \underline{29,63 \text{ m}^2}$$

BERECHNUNG DES RAUMINHALTES
UND DER HERSTELL-KOSTEN / ROHBAUWERT

$$29,63 \times 2,80 = 82,96 \text{ m}^3$$

$$4,49 \times 2,00 \cdot \frac{1}{2} \times 6,60 = \underline{29,04 \text{ m}^3}$$

$$\begin{array}{r} 112,00 \text{ m}^3 \\ \hline \Sigma 117,00 \text{ m}^3 \end{array} \quad \begin{array}{r} + 12 \times 1,5 \times 28 \\ = 5,04 \text{ m}^3 \end{array}$$

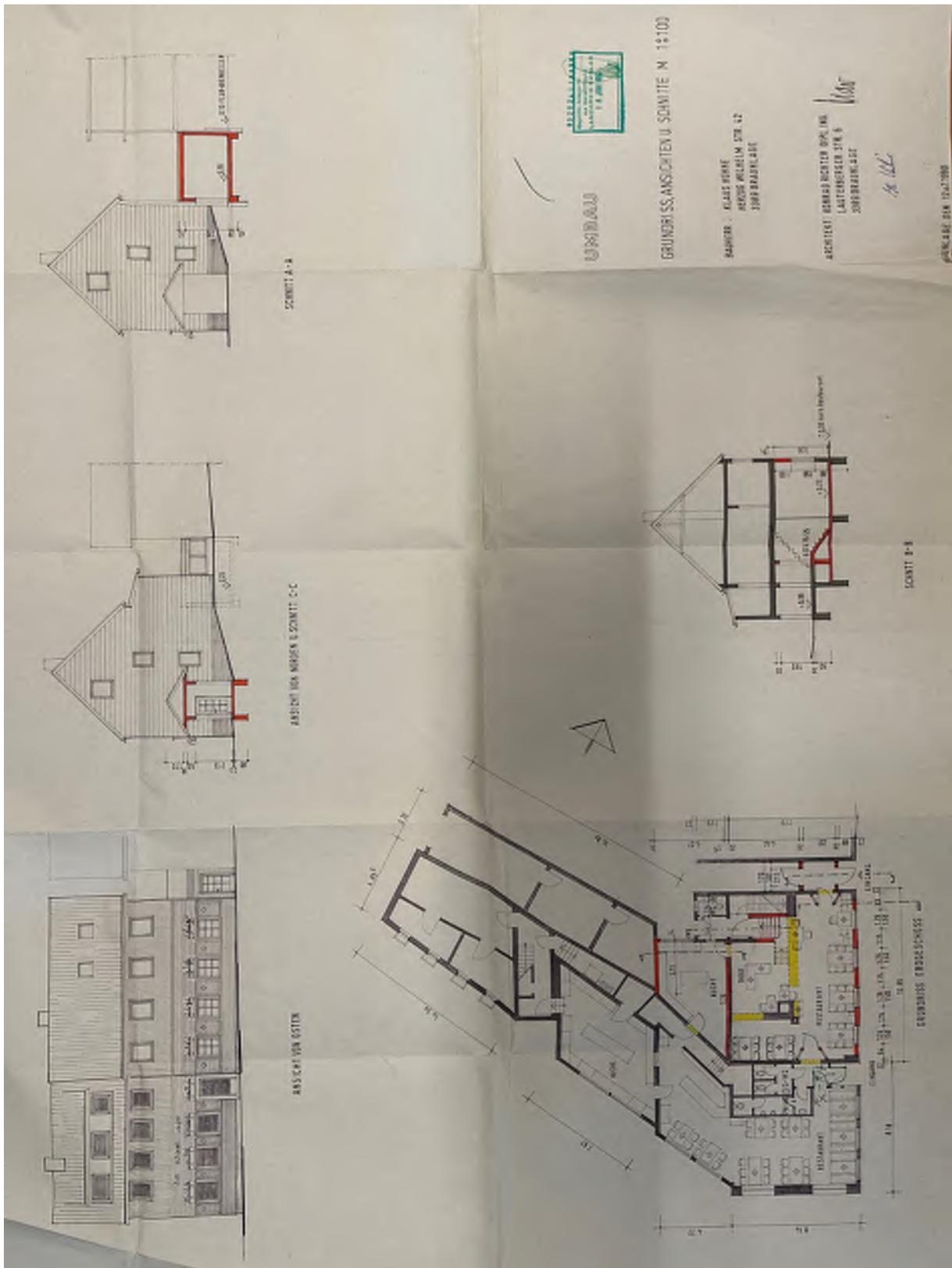
ROHBAUWERT: $112,00 \times 312,- = \underline{34.944,-}$

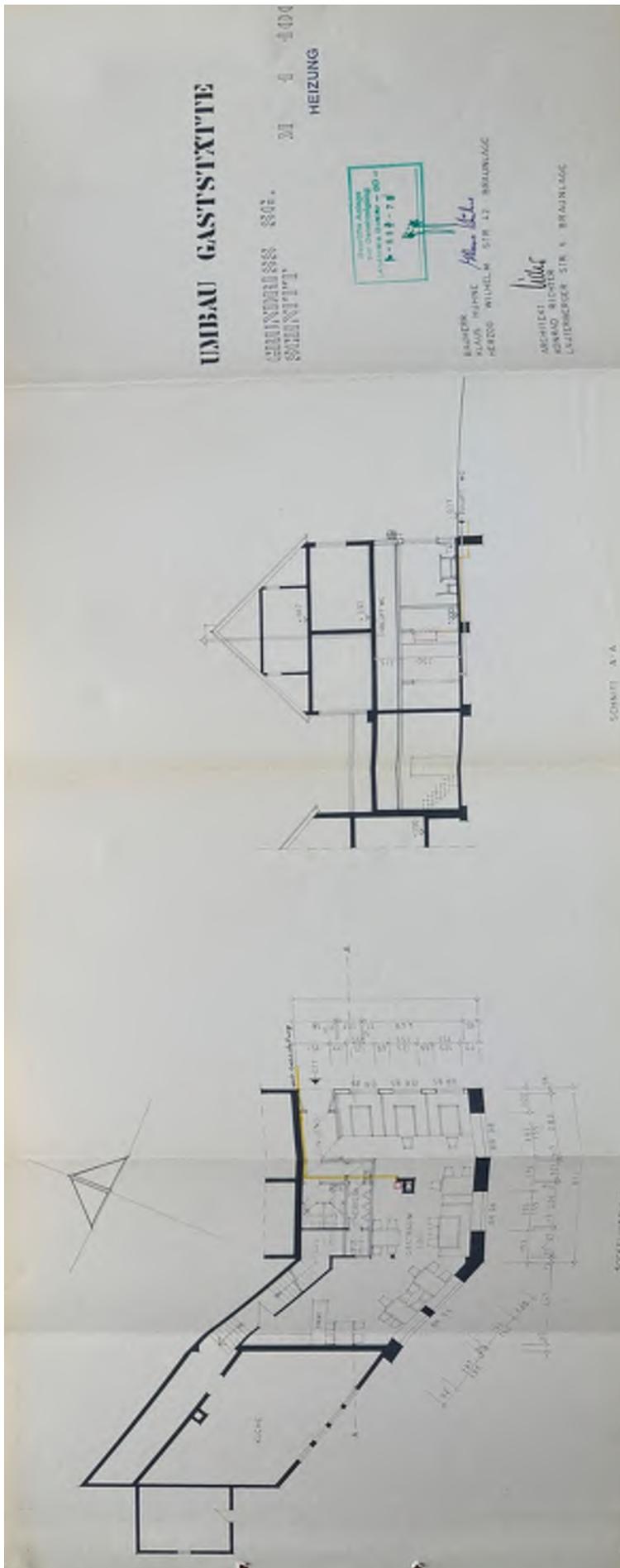
DM

HERSTELL-KOSTEN: $112,00 \times 780,- =$



87.360,-DM







LANDKREIS GOSLAR

DER OBERKREISDIREKTOR

Hochbau- u. Bauordnungsamt
- Bauaufsicht -

Auskunft erteilt Zimmer Nr.
Herr Lips 411

Vermittlung | Durchwahl | Sprechstunden
05321 761 | 76 318 | montags - freitags
von 8.30 - 12.00 Uhr

Verwaltungsgebäude
3380 Goslar, Klubgartenstr. 12
05.07.78

Aktenzeichen / Baugenehmigung Nr.
(Bei Anträgen bitte angeben.)

63 20 2 411069778 ←

Antragsingang

03.04.78

Bauchert
Herrn/Frau/Firma

Klaus Hühne
Herzog-Wilhelm-Straße 42
3389 Braunlage 1

Durchschrift für den Entwurfsverfasser
Herrn/Frau/Firma

Konrad Richter
Lauterberger Straße 6
3389 Braunlage

Baugrundstück in

**Braunlage,
Herzog-Wilhelm-Straße 42**

Flur

5

Flurstück

43

Bauvorhaben

**Bauliche Veränderungen (Umbau und Renovierung der
Gaststätte)**

BAUGENEHMIGUNG

I. Auf Antrag wird Ihnen hiermit unbeschadet der privaten Rechte Dritter gem. § 75 der Nieders. Bauordnung - NBauO - vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259) die Genehmigung erteilt, das vorgenannte Bauvorhaben entsprechend den beiliegenden geprüften Bauvorlagen, die Bestandteil dieser Genehmigung sind, und nach Maßgabe der nachfolgenden Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) und Hinweise zu errichten.

II. Die Verwaltungskosten für diese Baugenehmigung werden nach dem Nieders. Verwaltungskostengesetz vom 7.5.1962 (Nds. GVBl. S. 43) in Verbindung mit der Baugebührenordnung vom 25.10.1977 (Nds. GVBl. S. 656) in der z.Zt. geltenden Fassung wie folgt festgesetzt:

Genehmigung	Befreiung	Auslagen Straßenbau-	Prüfung der Statik	Sonstige Auslagen	Insgesamt
DM	DM	DM	DM	DM	DM
156,00	0,00	3,00	0,00	5,00	164,00

Der Gesamtbetrag ist innerhalb von 14 Tagen mit beigefügtem Zahl- und Überweisungsschein auf eines der Konten der Kreiskasse Goslar zu überweisen. (Das auf dem Zahl- und Überweisungsschein eingetragene Kassenzettelnummer muß auch bei Verwendung anderer Überweisungsträger unbedingt angegeben werden.) Bei nicht fristgerechter Zahlung kann der Betrag ohne vorheriges Mahnverfahren zwangsweise eingezogen werden.

III. Es wird gemäß § 86 NBauO § 31 (2) BBauG Befreiung erteilt.

IV. Nebenbestimmungen und Hinweise

<input checked="" type="checkbox"/> Bauschild (§ 17 Abs. 3 NBauO) <input checked="" type="checkbox"/> ist nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Bauleiter (§§ 57 - 60 NBauO) <input checked="" type="checkbox"/> ist nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Baugrubenabnahme (§ 80 NBauO) <input checked="" type="checkbox"/> ist nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Teilabnahme (§ 80 NBauO) <input checked="" type="checkbox"/> ist nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Rohbauabnahme (§ 80 NBauO) <input checked="" type="checkbox"/> ist nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> Schlußabnahme (§ 80 NBauO) <input checked="" type="checkbox"/> ist nicht erforderlich Die Anträge für die erforderlichen Abnahmen liegen bei.	<input type="checkbox"/> ist anzubringen <input type="checkbox"/> ist zu bestellen und vor Baubeginn schriftl. zu benennen <input type="checkbox"/> ist schriftlich zu beantragen <input type="checkbox"/> wird vorgeschrieben <input checked="" type="checkbox"/> ist schriftlich zu beantragen <input checked="" type="checkbox"/> ist schriftlich zu beantragen
---	---

ab 11.7.78

Weitere Nebenbestimmungen und Hinweise: Siehe Rückseite und Anlagen **F IV a, F X**

Mit Genehmigungsvermerk sind die Bauvorlagen Nr. 1 bis Nr. versehen. Diese und die Anlagen Nr. bis Nr. sind Bestandteil dieser Genehmigung.

V. Rechtsbehelfsbelehrung:
Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch wäre beim Landkreis Goslar in Goslar, Klubgartenstr. 12, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Die Frist wird auch durch rechtzeitige Einlegung des Widerspruchs bei der Bezirksregierung Braunschweig in Braunschweig, Bohlweg 38, gewahrt.
Sollten Sie schriftlich Widerspruch einlegen, wird gebeten, diesem eine Abschrift beizulegen.

Verteiler:

<input checked="" type="checkbox"/> Gemeinde <input type="checkbox"/> Straßenbauamt Goslar <input type="checkbox"/> Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig <input type="checkbox"/> Wasserwirtschaftsamt	<input checked="" type="checkbox"/> Entwurfsverfasser <input type="checkbox"/> Untere Wasserbehörde <input type="checkbox"/> Untere Naturschutzbehörde <input type="checkbox"/> Ordnungsamt
---	--

Im Auftrag

[Signature]

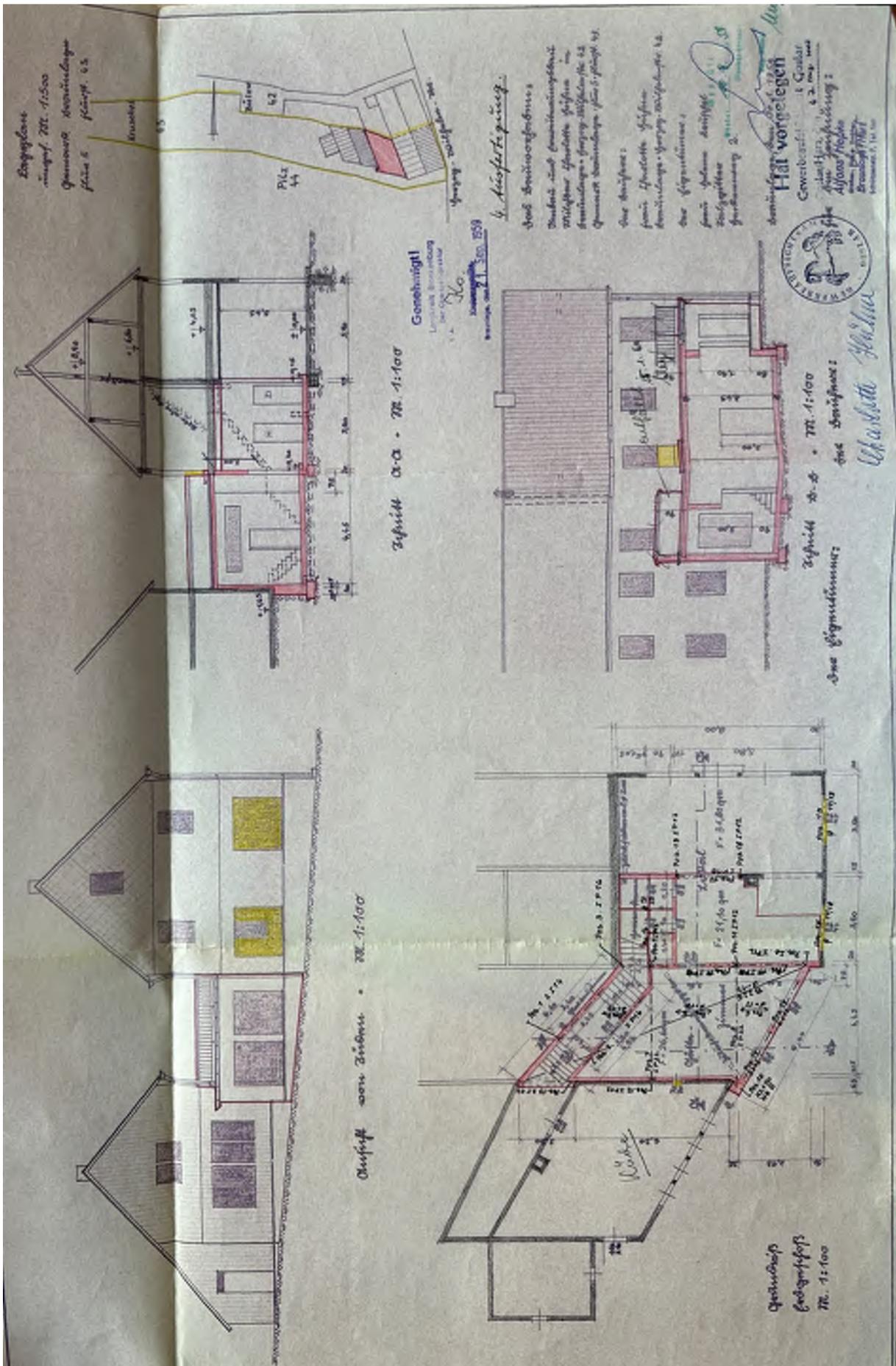
6/7.78

Konten der Kreiskasse
Sparkasse des Landkreises Goslar in Salzgitter-Bad
IBLZ 268516301 Kto.-Nr. 1700
Stadtparkasse Goslar
IBLZ 268500011 Kto.-Nr. 38000

Norddeutsche Landesbank Oker
IBLZ 278836241 Kto.-Nr. 24802530
Volksbank Goslar
IBLZ 268900191 Kto.-Nr. 30

Postsparkamt Hannover
IBLZ 250100131 Kto.-Nr. 8576-300
Landeszentralbank Goslar
IBLZ 268000001 Kto.-Nr. 268/01701
Telex 9537 16 kgos d

Wahlprüfungsamt Springe 0531 910000
Inanspruchnahme des Wahlprüfungsamtes ist durch den Wahlprüfungsamt nicht gebunden
Bestell-Nr. 20 003 053 3
Baugenehmigung - Ausfertigung



Landkreis Blankenburg
Aktenzeichen: 671 - 854

Braunlage, den 4.4.1960.....

1.) An
Frau Charlotte Hühne
in Braunlage
Herzog - Wilhelm Straße 42

GEBRAUCHSABNAHMESCHEIN

Die Gebrauchsabnahme ist durch Bauschein Nr. 671- 854 vom 21.9.1959..... genehmigten Bauvorhabens Um - und Erweiterungsbau der Milchbar..... in Braunlage, Herzog - Wilhelm Straße 42..... hat stattgefunden.

Hierbei sind keine Abweichungen vom Bauschein oder von den Baubestimmungen oder sonstige Beanstandungen festgestellt worden.
Das Gebäude kann nunmehr in Gebrauch genommen werden.
Die Gebühren für diesen Gebrauchsabnahmeschein betragen

.....DM.

und sind innerhalb 14 Tagen bei der Kreiskasse des Landkreises Blankenburg- Postscheckkonto Hannover Nr. 87 006 - einzuzahlen. Gegen die Festsetzung der Gebühren kann nach § 18 des Braunschweigischen Verwaltungskostengesetzes vom 1.4. 1924 (GuVS.S.151) innerhalb eines Monats nach Zustellung Einspruch bei der hiesigen Behörde eingelegt werden.

Rechtsmittel:

Gegen diesen Bescheid steht Ihnen der Widerspruch zu, der innerhalb eines Monats, nachdem der Verwaltungsakt dem Beschwerdeführer bekanntgegeben worden ist, schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Blankenburg in Braunlage zu erheben ist. Die Frist wird auch durch Einlegung bei der Behörde, die den Widerspruchsbescheid erlassen hat, gewahrt.

2) 2. Durchschrift an *Hell Bauüberleg*
3. Nachricht an *und 7. m. z. d. Gosl.*
4. Annahme-AO. *1/1 bei HHSI. 600110*
ist erfüllt.
6.2. d. A.

D. OKD

Der Oberkreisdirektor
Kreisdienststelle

ab: 19/4.

1 5

log

E

Landkreis Blankenburg
als Bauaufsichtsbehörde
Bauschein Nr. 671 - 854

Braunlage, den 21. Sept. 1959

B A U S C H E I N

An
Frau Charlotte Hühne
.....
in Braunlage
.....
Herzog-Wilhelm-Str. 42

15. Januar 1959

- I. Auf Ihren Antrag vom
wird Ihnen, unbeschadet der Rechte Dritter, hiermit die
Genehmigung erteilt, auf dem Grundstück in
Braunlage, Herzog-Wilhelm-Strasse 42
.....

das in den beiliegenden Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben
Um- und Erweiterungsbau der Milchbar
.....

auszuführen.

- II. Bei der Bauausführung sind zu beachten :

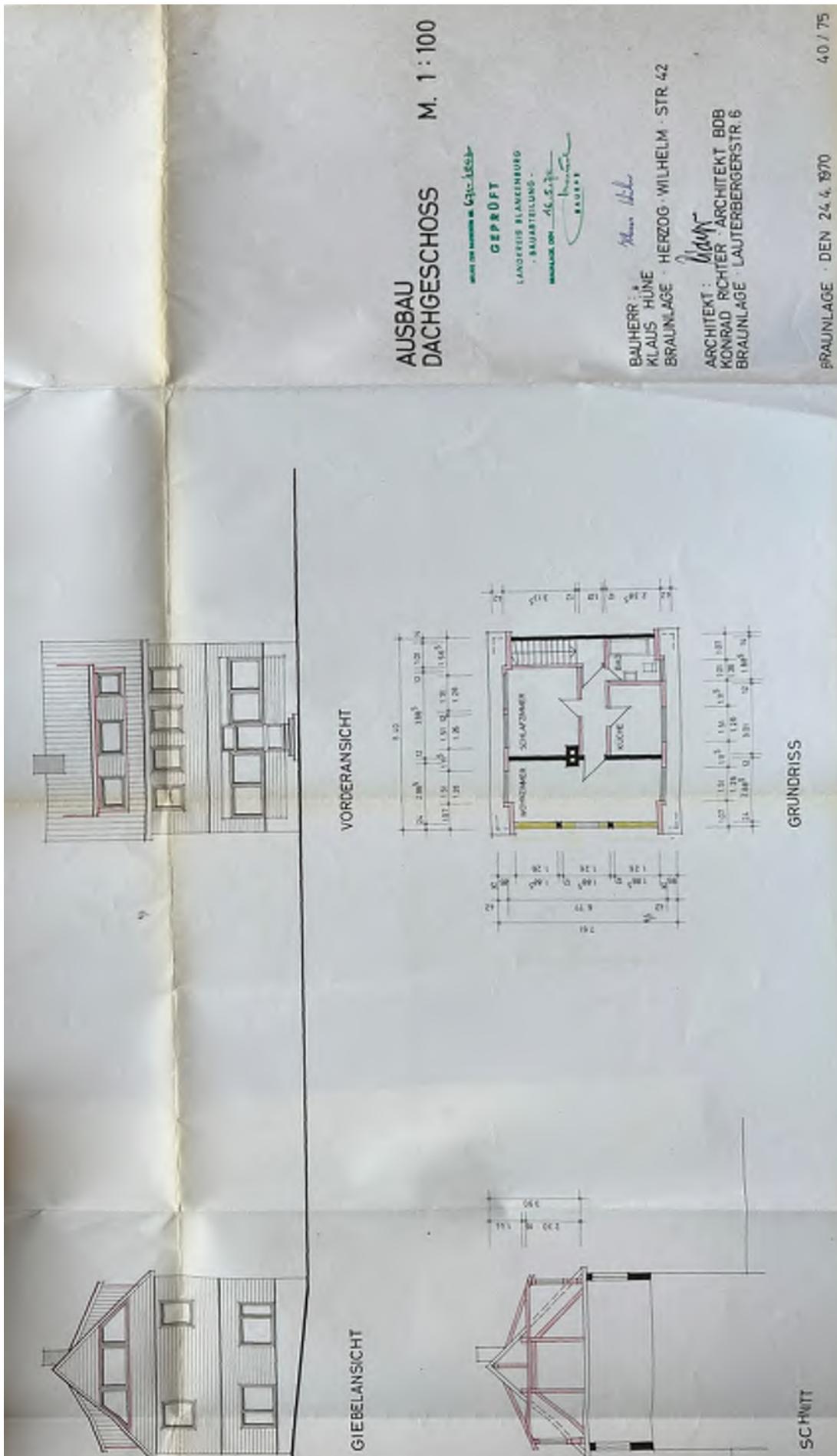
- 1) die Vorschriften der Braunschweigischen Landesbauordnung vom 13.3. 1899 (GuVS.Nr.25) ,
- 2) die den Bauvorlagen angehefteten und in Grün eingetragenen besonderen Bedingungen und Prüfungsbemerkungen,
- 3) die Bestimmungen über den Schutz der Arbeiter und über die Arbeiterfürsorge auf Bauten, insbesondere auch die Unfallverhütungsvorschriften,
- 4) alle zur Sicherung der Baustelle erforderlichen Maßnahmen (Absperrung, Beleuchtung) zum Schutze der Passanten,
- 5) die am Schluss dieses Bauscheines aufgeführten besonderen Bedingungen.

- III. Der verantwortliche Leiter des Bauvorhabens, ggf. der Bauher ist gem. § 4 des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen verpflichtet, seinen Namen an leicht sichtbarer Stelle des Neubaus anzubringen,

- IV. Ergibt sich im Laufe der Bauausführung die Notwendigkeit, vom genehmigten Bauplan abzuweichen, so ist die beabsichtigte Abweichung unter Vorlage von Nachtragszeichnungen und Beschreibungen sofort anzuzeigen und die Genehmigung vor Ausführung der beabsichtigten Abweichung einzuholen.

- V. Bei Bauten an der Strasse sind vor Baubeginn die Absteckung der Baufluchtlinie und Angabe der Sockelhöhe bei Ihrer Stadt/ Gemeinde bzw. beim Strassenbauamt in Goslar zu beantragen.

- VI. Die Rohbauabnahme ist schriftlich zu beantragen, sobald der Bau in seinen Mauern, Gewölben, Eisenkonstruktionen - einschließlich der notwendigen Treppen- sowie in Balkenlage u. Dacheindeckung vollendet ist. Die Dacheindeckung darf hierbei eine vorläufige sein. Eine Teilabnahme einzelner





LANDKREIS GOSLAR

DER OBERKREISDIREKTOR

Landkreis Goslar · 3380 Goslar 1 · Postfach 2020

Fernsprecher: (05321) Vermittlung 761
Dardwahl 76 + Hausapparat

Sprechstunden:
Montag bis Freitag von 8.30 bis 12.00 Uhr

Konten der Kreiskasse:

Sparkasse des Landkreises Goslar in Salzgitter-Bad
(BLZ 268 516 201) Kto.-Nr. 1700
Stadtsparkasse Goslar
(BLZ 268 500 011) Kto.-Nr. 38000
Kreissparkasse Gl.-Zellerfeld
(BLZ 268 514 100) Kto.-Nr. 410
Nörddeutsche Landesbank Braunlage
(BLZ 278 533 251) Kto.-Nr. 25802000
Landeszentralbank Goslar
(BLZ 268 000 001) Kto.-Nr. 268 01701
Postcheckamt Hannover Nr. 4576 - 300
Telex 9537 16. Tages d

Herrn

Klaus Höhne

3389 Braunlage 1
Herzog-Wilhelm-Str. 42

db. 22.1.75

Anzahl der Ausfertigungen
für den Bauherrn ²⁾

Mein Zeichen ³⁾
60/671-24/4802/70

Hausapparat ⁴⁾
268

338 GOSLAR
23. 1. 1975 LG/TI

SCHLUSSABNAHMEBESCHEINIGUNG

Das Bauvorhaben

Bezeichnung des Vorhabens ⁵⁾		
Ausbau des Dachgeschosses		
Ort ⁶⁾	Flur ⁷⁾	Flurstück ⁸⁾
3389 Braunlage 1, Herzog-Wilhelm-Straße 42	-	-

darf benutzt werden.

Verteiler für Durchschriften

- 9) Stadt **Braunlage**
- 10) Gemeinde
- 11) Finanzamt Goslar
- 12) Katasteramt Goslar
- 13) Katasteramt Wolfenbüttel
- 14) Katasteramt Salzgitter

db. 22.1.75

Im Auftrage

Lüddecke

(LS)

(Lüddecke)

Bauvorhaben : Ausbau Dachgeschoß

Bauherr : Klaus Kühnz

Bauort : Braunlage, Herzog - wilhelm - Straße 42
ANLAGE ZUM BAUSCHEIN NR. 671-48021

GEPRÜFT

Erläuterungsbericht / Baubeschreibung

LANDKREIS BLANKENBURG
- BAUABTEILUNG -

BRANNLAGE, DEN 16.5.70
Procedur
BAURAT

Es ist in dem o.g. Bauvorhaben geplant, den vorhandenen Bodenraum in eine Dachgeschoß - Wohnung umzubauen. Bei dieser Maßnahme sollen im Dachgeschoß beidseitige Dachaufbauten gem. anliegender Zeichnung angeordnet werden.

Fachwerke : Kantholz Güteklasse II, 80 mm Mineralwolle als Zwischenlage, außen Schalung mit Asbestschieferplatten, innen Gipskartonplatten.

Dach : Im Bereich der Dachaufbauten Pfannendeckung mit Bitumenpappe. Zwischenlage 80 mm Mineralwolldämmung, Innenverkleidung Gipskartonplatten.

Innenwände(neu) : Holzfachwerk mit beidseitiger Gipskartonplattenbeschichtung.

Fenster : Blendrahmenfenster mit Isolierverglasung.

Innentüren : Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung.

Decke : Mineralwolleplatten 80 mm dick im Bereich der Kahlbalken, unterseitige Verkleidung mit Gipskartonplatten.

Die vorhandene Dachneigung des Hauptdaches und die sonst vorhandenen Wände und wesentlichen Teile der Konstruktion bleiben erhalten.

aufgestellt :

Braunlage, den 24.4.1970

Konrad Richter, Architekt BDB