

# GUTACHTEN

## Verkehrswert / Marktwert

64,7/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum der im Aufteilungsplan mit Nr. 360 bezeichneten, im Hochhaus 2 – Erdgeschoss – gelegen nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheit (Laden nebst einem Nebenraum)

**Am Kurpark 3 in 38700 Braunlage, Hohegeiß**



zum **Wertermittlungsstichtag 07.09.2023**

**Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 27.000 EUR**

erstellt durch:

**Dipl.-Ing. Michael Bretschneider**

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung  
gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

**erstellt am: 28. Februar 2024**

Ausfertigung: **2 von 11**

## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	6
3 Grundlagen der Wertermittlung .....	6
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	6
3.2 Bebauung und Grundlagen .....	7
3.3 Allgemeine Unterlagen .....	7
3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben .....	8
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	8
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	8
4.2 Baulasten .....	10
4.3 Altlasten.....	10
4.4 Erschließungszustand.....	11
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	11
4.6 Teilungserklärung, Verwaltung usw. ....	11
5 Lagebeschreibung .....	14
5.1 Makrolage.....	14
5.2 Demografie.....	14
5.3 Mikrolage.....	15
5.4 Straßenbeschreibung .....	16
5.5 Verkehrsanbindungen .....	16
5.6 Lagequalität.....	16
6 Grundstücksbeschreibung .....	17
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie .....	17
6.2 Baugrundbeschaffenheit .....	17
6.3 Erschließung / Medien .....	17
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	18
7.1 Denkmalschutz.....	18
7.2 Städtebauliche Ausweisung .....	18
7.3 Bebauungsplan .....	18
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung .....	18
8 Gebäudebeschreibung .....	18
8.1 Wohnanlage (Gemeinschaftseigentum).....	19
8.2 Bewertungsobjekt (Teileigentum).....	21
8.3 Außenanlagen - Gemeinschaftseigentum.....	23
8.4 Energieausweis.....	23
8.5 Wirtschaftliche Beurteilung Teileigentum .....	24
8.6 Baumängel und Bauschäden .....	24
8.7 Restnutzungsdauer .....	25
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	25
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	25
9.2 Wertermittlungsverfahren .....	26
9.3 Begründung des Verfahrensansatzes.....	26
10 Bodenwertermittlung.....	27
10.1 Grundlagen.....	27
10.2 Bewertung des Grund und Bodens .....	27
10.3 Anpassungen des Bodenwertes .....	28
10.4 Bodenwert des Grundstückes .....	28

---

11	Ertragswertermittlung .....	28
11.1	Grundlagen.....	28
11.2	Rohertrag / Sollmietniveau.....	29
11.3	Ertragsansatz .....	29
11.4	Liegenschaftszinssatz .....	31
11.5	Bewirtschaftungskosten .....	32
11.6	Ertragswertberechnung.....	33
12	Vergleichswertermittlung .....	33
12.1	Daten aus Kaufpreissammlung .....	34
12.2	Vergleichswert.....	35
13	Verkehrswert .....	36
13.1	Ableitung des Verkehrswertes .....	36
13.2	Verkehrswert .....	36
	Literaturverzeichnis .....	37
14	Anlagenverzeichnis .....	38

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

**WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

## 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

Eigentümer/in  
Grundbuchauszug vom  
Amtsgericht  
Grundbuch von

GmbH  
11.05.2023  
Clausthal-Zellefeld, Clausthal-Zellerfeld  
Hohegeiß

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	360	3	96/1	64,7	10.000	218,73 m <sup>2</sup>
1	360	3	20/3	64,7	10.000	55,93 m <sup>2</sup>

### Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m <sup>2</sup> :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Teileigentum Nr. 360	274,66 m <sup>2</sup>	17,00 EUR/m <sup>2</sup>	Ja	4.669 EUR

Grundstücksfläche (entsprechend den Miteigentumsanteilen)  
davon zu bewerten

274,66 m<sup>2</sup>  
274,66 m<sup>2</sup>

### Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
64,7/10.000 Teileigentum - Geschäftsräume im EG, Lager- räume im UG	0 m <sup>2</sup> Σ 0 m <sup>2</sup>	241,8 m <sup>2</sup> Σ 241,8 m <sup>2</sup>
WNFI. (gesamt)		241,8 m <sup>2</sup>

### Verfahrenswerte

Bodenwert  
Ertragswert  
Vergleichswert

4.669 EUR  
26.789 EUR  
26.114 EUR

### Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Ertragswert

27.000 EUR

### Vergleichsparameter

WNFI. 110 EUR/m<sup>2</sup>

### Mietfläche

Wohnfläche 0 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche 241,8 m<sup>2</sup>  
Σ 241,8 m<sup>2</sup>

### Ertrag

Jahresrohertrag 15.958 EUR  
Jahresreinertrag 1.569 EUR

### Liegenschaftszins

Wohnen  
Gewerbe 4,50 %

### Bewirtschaftungskosten

Wohnen  
Gewerbe 90,16 %



Ein Grundriss vom Teileigentum im EG, der Laden und der Nebenraum, wurden aufgemessen und ein Grundriss gefertigt.

Der am Ortstermin vorgefundene Zustand des Bewertungsobjektes ist in der dem Gutachten als Anlage beigefügten Fotodokumentation ersichtlich.

### 3.2 Bebauung und Grundlagen

Das Grundstück ist mit Zwei Punkt-Hochhäuser mit einem flachgelegenen zweigeschossigen Verbindungsteil bebaut. Die Hochhäuser haben, gemessen ab OK Verbindungsteil, 14 bzw. 16 Vollgeschosse und je ein Staffelgeschoss. Weiter stehen auf dem Grundstück ein Parkdeck mit Tiefgaragen auf zwei Ebenen und 5 separate Terrassenhäuser sowie Sport- und Freizeitanlagen.

In den Obergeschossen befinden sich Ferienappartements, im Erdgeschoss die Verwaltung, die Rezeption, Gastronomie und Schwimmbad und in den Kellergeschossen Lagerräume sowie ein Parkdeck mit Tiefgaragen darunter.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Haus Nr. 2 und hier im Erd- sowie im Kellergeschoss. Es handelt sich um Räume im Erdgeschoss mit einer aufgemessenen Fläche von ca. 166 m<sup>2</sup> (Teilungserklärung: 241,80 m<sup>2</sup>), in der eine Gaststätte betrieben wurde und um Lagerflächen im Kellergeschoss mit einer (aus dem Teilungsplan errechneten) Fläche von 141,20 m<sup>2</sup>. Das Teileigentum beträgt nach Grundbuch 64.7/10.000 Miteigentumsanteil.

Zum Stichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht bewirtschaftet und war nicht vermietet.

### 3.3 Allgemeine Unterlagen

#### **Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen**

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023 ✓
- Auszug aus dem Grundbuch von Hohegeiß Blatt 1167 ✓
- Liegenschaftskarte und Flurstücks- und Eigentumsnachweise vom 02.11.2023 ✓
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Landkreis Goslar vom 16.11.2023 ✓
- Auskunft Altlasten, Landkreis Goslar vom 17.11.2023 ✓
- Auskunft zum B-Plan und F-Plan, Bauamt Stadt Braunlage vom 04.10.2021 ✓
- Grundrisse des Bewertungsobjektes aus dem Aufteilungsplan der Hausverwaltung ✓
- Kopie der Teilungserklärung Nr. 147 der Urkundenrolle von 1974, Notar Dr. Hans Tzschachmann, Bad Lauterberg im Harz ✓
- Protokolle Eigentümersammlungen 07/2022, 11/2022, 06/2023 ✓
- Hausgeldabrechnung 2019 von der Immobilienges. im Panoramic Hohegeiß GmbH, Braunschweig ✓
- Hausgeldabrechnungen 2020 und 2021 von der VOW Immobilienmanagement GmbH – IM –, Braunschweig ✓
- Hausgeldabrechnungen Rücklagen „Erhaltungsrücklagen“ 2020 und 2021 von der VOW Immobilienmanagement GmbH – IM - Braunschweig ✓
- Hausgeldabrechnung 2022 von der Schoon GmbH ✓
- Wirtschaftsplan 2023 (Seiten 719 u. 720) und Wirtschaftsplan 2024 (Seiten 525 u. 526) von der Hausverwaltung Schoon ✓
- Übersicht zu Sonderumlage Parkdeck, 31.10.2022, von der Schoon GmbH ✓
- Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, 08.09.2023 ✓
- Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung ✓
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“ ✓
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek ✓
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northheim, 19.01.2024 ✓
- Grundstücksmarktdaten 2023 – GAG-Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Nds. ✓

Bei fehlenden Objektunterlagen bzw. Informationen wurden - soweit erforderlich - zur Erstattung des Gutachtens Annahmen getroffen, siehe hierzu auch die entsprechenden Hinweise im Gutachten.

### 3.4 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

• Welche Mieter und Pächter sind vorhanden	Keine Vermietung, bereits längerer Leerstand
• Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz	Schoon GmbH Hausverwaltung & Immobilien Lehmkuhle 2, 27452 Cuxhaven
• Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)	Nein, nicht aktiv, Leerstand Gaststätte
• Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)	Reste von Mobiliar, einfache Schränke, Regale, Tische und Stühle, Theke mit Zapfanlage und Kühlschrank, Reste von Küchenmöbeln ohne Geräte
• Besteht Verdacht auf Hausschwamm	Für die am Ortstermin einsehbaren und besichtigten Gebäudeteile besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Für alle anderen Bereiche kann hier keine verbindliche Auskunft gegeben werden.
• Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es sind keine bekannt geworden.
• Liegt ein Energiepass vor	Nein
• Sind Altlasten bekannt	Siehe Textteil: Altlasten

## 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

### 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 11.05.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Clausthal-Zellefeld im Grundbuch von Hohegeiß geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m <sup>2</sup>
							Anteil	Gesamt	
	1167	1	Hohegeiß	360	3	96/1	64,7	10.000	218,73
	1167	1	Hohegeiß	360	3	20/3	64,7	10.000	55,93

Gesamtfläche (entsprechend des Miteigentumsanteils)  
davon zu bewerten:

274,66 m<sup>2</sup>  
274,66 m<sup>2</sup>

Bestandsverzeichnis:

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur Flurstück	Lage-schaftsb.	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	a	b	c/d	e	4		
1	-	64,7 / 10.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		Hohageiß	96 95 16/2 16/3 98/2 21/2 93/1 18/3 18/5 20/2		Hof- u. Gebäudefläche, Hasenköpfe Hof- u. Gebäudefläche, Hasenköpfe Hof- u. Gebäudefläche, Gretchenstal Hof- u. Gebäudefläche, Hasenkopf Hof- u. Gebäudefläche, Sprenzacker Sportfläche, Gretchenstal Hof- u. Gebäudefläche, Hasenköpfe Hof- u. Gebäudefläche, Gretchenstal Sportfläche, Gretchenstal	4	24	52
		<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 360 bezeichneten, im Hochhaus 2 - Erdgeschoss- gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheit (Laden nebst einem Nebenraum)</p> <p>Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Band 26 Blatt 808 bis 827, Band 27 Blatt 828 bis 862, Band 28 Blatt 863 bis 897, Band 29 Blatt 898 bis 932, Band 30 Blatt 933 bis 967, Band 31 Blatt 968 bis 1002, Band 32 Blatt 1003 bis 1037, Band 33 Blatt 1038 bis 1072, Band 34 Blatt 1073 bis 1107, Band 35 Blatt 1108 bis 1142, Band 36 Blatt 1143 bis 1177) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Das Wohnungseigentümer bedarf zur Weiterveräußerung der Zustimmung des Verwalters, die durch Beschluss der Wohnungseigentümer ersetzt werden kann. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung, nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter veräußert wird. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung (Teilungsvertrag UR 147/74 Notar Dr. Hans Tzschschmann) vom 4. Juni 1974 eingetragen am 6. Dezember 1974.</p>						
			(Rosemeier)		(Möhrig)			

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:  
GmbH

Abteilung II

Eintragungstext der Lasten und Beschränkungen:

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Juni 1971 / 23. November 1971 eingetragen am 8. Dezember 1971 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2, jedoch im Range vor Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis 827, Band 27 Blatt 828 bis 862, Band 28 Blatt 863 bis 897, Band 29 Blatt 898 bis 932, Band 30 Blatt 933 bis 967, Band 31 Blatt 968 bis 1002, Band 32 Blatt 1003 bis 1037, Band 33 Blatt 1038 bis 1072, Band 34 Blatt 1073 bis 1107, Band 35 Blatt 1108 bis 1142, Band 36 Blatt 1143 bis 1177 am 6. Dez. 1974.</p> <p>(Rosemeier) (Möhrig)</p>
2	1	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsverpflichtung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Juni 1971 / 23. November 1971 eingetragen am 8. Dezember 1971 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1, jedoch im gleichen Range vor den Rechten Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis 827, Band 27 Blatt 828 bis 862, Band 28 Blatt 863 bis 897, Band 29 Blatt 898 bis 932, Band 30 Blatt 933 bis 967, Band 31 Blatt 968 bis 1002, Band 32 Blatt 1003 bis 1037, Band 33 Blatt 1038 bis 1072, Band 34 Blatt 1073 bis 1107, Band 35 Blatt 1108 bis 1142, Band 36 Blatt 1143 bis 1177 am 6. Dezember 1974.</p> <p>(Rosemeier) (Möhrig)</p>
12	1	<p>Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Zustimmungserfordernis bei Verkauf von Bier und Biermischgetränken) für die InBev Deutschland Vertriebe GmbH &amp; Co. KG, Bremen. Gemäß Bewilligung vom 02.12.2009 (URNr. 316/2009, Notar Bilke, Clausthal-Zellerfeld) eingetragen am 09.12.2009.</p> <p>Hartwig</p>
13	1	<p>Vorkaufrecht für alle Verkaufsfälle für die Firma Fenorenic Oberharz GmbH, Braunlage. Gemäß Bewilligung vom 04.06.2015 (URNr. 432/2015, Notarin Tekken-Eden, Esens) im Rang vor Abt. III Nr. 12 eingetragen am 07.07.2015.</p> <p>Stöckmann</p>

14	1	Über das Vermögen der Eigentümerin ist am 01.04.2016 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (33 IN 5/16). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Goslar vom 01.04.2016 am 18.04.2016. Uhde
15	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (2 K 5/23). Eingetragen am 11.05.2023. Wiljes

#### Hinweis zu Abt. II:

Die Eintragungen sind nicht wertbeeinflussend.

### **Abteilung III**

Die **Abteilung III** des Grundbuches hat vorgelegen.

#### Hinweis zu Abt. III:

Schuldverhältnisse, die hier verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## **4.2 Baulasten**

Baulastenverzeichnis:

Keine Baulasten

Baulastenauskunft vom:

16.11.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Landkreis Goslar:

Es bestehen keine belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Baulasten stellen freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die als öffentliches Recht auf dem belasteten Grundstück ruhen. Sie dienen der Schaffung von Baurecht auf Grundstücken, wenn öffentlich-rechtliche Belange einer Genehmigung des Bauvorhabens sonst entgegenstehen. Baulasten stellen kein Recht am Grundstück i. S. d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch keine öffentliche Last i. S. d. § 54 Grundbuchordnung (GBO) dar.

Die Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird unbeschadet den Rechten Dritter eingetragen und wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

## **4.3 Altlasten**

Keine Eintragungen im Altlastenkataster Landkreis Goslar.

Allgemeiner Hinweis zur flächendeckenden Bodenbelastung im Landkreis Goslar:

Das Flurstück befindet sich in einem Gebiet mit Schadstoffwerten in Böden oberhalb der Vorsorge-, aber unterhalb der gefahren- und nutzungsspezifischen Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Die Böden von Grundstücken in diesem Gebiet weisen in der Regel in den ersten 30 cm Schadstoffbelastungen auf. Diese flächendeckende Bodenbelastung mit Arsen und Schwermetallen ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Eine entsprechende Bodenbelastung ist somit auch auf dem angefragten Grundstück zu erwarten.

#### 4.4 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabensituation: abgabenbeitragsfrei

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückserschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den landesrechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeträge.

Erschließungsbeiträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser / Abwasser etc.) eines Gebietes. Die Höhe der Erschließungsbeiträge muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

#### 4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Sonstige, nicht im Grundbuch eingetragene Lasten oder begünstigende Rechte sind nicht bekannt geworden. Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

#### 4.6 Teilungserklärung, Verwaltung usw.

##### Teilungserklärung

Verhandelt am 04.06.1974, Mr. 147/1974 der Urkundenrolle, Notar Dr. Hans Tzschachmann, Bad Lauterberg  
Insgesamt wurden 1974 folgende Wohnungs- und Teileigentumseinheiten festgelegt:

- 357 Eigentumswohnungen
- 1 Arztpraxis
- 1 Friseur- und Kosmetiksalon
- 1 Selbstbedienungsladen
- 1 Restaurant/Cafeteria/Ski-Bar
- 1 Ski-Abstellraum
- 1 Direktionszimmer nebst Sekretariat
- 6 Personalunterkünfte
- Buchhaltungsraum

Das zu bewertende Teileigentum aus 64,7/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ist mit dem Sondereigentum der im Aufteilungsplan mit Nr. 360 bezeichneten, im Hochhaus 2 – Erdgeschoss – gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheit (Laden nebst einem Nebenraum), verbunden.

Die in der vorliegenden Teilungserklärung getroffenen Bestimmungen gehen nicht über das Maß von Anforderungen, Regelungen oder Beschränkungen in vergleichbaren Fällen hinaus.

#### Auszug §2 Aufteilung der Miteigentumsanteile und Einräumung von Sondereigentum

- (3) Die Vertretenen zu 1) - 41) räumen sich an dem auf dem Grundstück gemäß § 1 befindlichen Räumen gegenseitig das Sondereigentum gemäß § 3 WEG derart ein, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an in sich abgeschlossen, nicht Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) unauflöslich verbunden ist (soweit den nachfolgenden Einheiten Nr. 1 - 370 Abstellräume zugeordnet sind, tragen diese im Aufteilungsplan die gleiche Nummer wie die Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit):

360 Miteigentumsanteil von 64,7 / 10.000stel  
 verbunden mit dem Sondereigentum an  
 der im Aufteilungsplan mit Nr. 360 be-  
 zeichneten, im Hochhaus 2  
 Erd-Geschoß  
 belegenen, nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheit (Laden) nebst  
 dazugehörigem Nebenraum.  
 Die Nutzfläche beträgt 241,80 qm.

#### Auszug §4 Kfz-Abstellplätze – Sondernutzungsrechte

(1) Auf dem Grundstück befindet sich ein Parkhaus. Zwei Ebenen sind überdacht und eine weitere Ebene befindet sich unter freiem Himmel. Zusätzliche Stellplätze befinden sich auf sonstigen Grundstücksteilen. Sondernutzungsrechte an den vorgenannten Kfz-Abstellplätzen werden nicht bestellt, so daß diese gemeinschaftlicher Nutzung unterliegen.

Z.Zt. werden die Abstellplätze für Zwecke des Hotelbetriebes genutzt, an dem der Wohnungseigentümer aufgrund eines abgeschlossenen Management-Vertrages teilnimmt. Scheidet der Wohnungseigentümer aus dem Management-Vertrag aus, hat der Verwalter sicherzustellen, daß für jede dem Wohnungseigentümer zustehende Eigentumswohnung eine kostenlose Benutzung des Abstellplatzes stattfinden kann.

(2) Zugunsten der nachstehend aufgeführten Teileigentümer werden folgende auf Dauer mit der jeweiligen Teileigentumseinheit untrennbar verbundenen Sondernutzungsrechte bestellt:

a) Sondernutzungsrecht zugunsten des jeweiligen Teileigentümers der im § 2 Abs. 3 dieses Teilungsvertrages mit Nr. 360 bezeichneten Teileigentumseinheit folgenden Inhalts:

Der Teileigentümer ist berechtigt, einen 2,00 m x 17,50 m großen, in dem Teilungsplan orangefarben schraffierten Teil der neben der Teileigentumseinheit Nr. 360 belegenen, unter freiem Himmel befindlichen Freifläche zu Ausstellungs- und Reklamezeichen mit der Maßgabe zu nutzen, daß dadurch der allgemeine Verkehr nicht behindert werden darf. Macht der Teileigentümer von diesem Sondernutzungsrecht Gebrauch, hat er für die Nutzung eine Gebühr von DM 100,- jährlich zu entrichten. Die Gebühr ist jährlich nachträglich fällig und auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu überweisen.

Der Teileigentümer ist weiterhin berechtigt, die zu der Teileigentumseinheit Nr. 360 gehörenden Ladenscheiben für Reklamezwecke zu nutzen.

b) Sondernutzungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der im § 2 Abs. 3 dieses Teilungsvertrages mit Nr. 360 bezeichneten Teileigentumseinheit folgenden Inhalts:

Der Teileigentümer ist berechtigt, den vom Erdgeschoß in das Sockelgeschoß führenden, in dem Aufteilungsplan orangefarben schraffierten Lastenaufzug für betriebliche Zwecke zu nutzen. Der jeweilige Teileigentümer hat für die Wartung und Unterhaltung des Lastenaufzuges zu sorgen.

**Aufteilungsplan UG**

Im Aufteilungsplan UG sind Räume mit einer Gesamtfläche von ca. 141,20 m<sup>2</sup> mit der Nummer 360 des Bewertungsobjektes gekennzeichnet.

**Aufteilungsplan 2.Untergeschoss vom 22.03.1973:**

Im Aufteilungsplan vom 2. Untergeschoss ist ein Innenliegender Raum mit einer Grundfläche von vielleicht 2,5 m<sup>2</sup> mit SNR 360 (vermutliche: Sondernutzungsrecht Teileigentum Nr. 360) bezeichnet.

**WEG-Verwaltung**

WEG

Am Kurpark 3, 38700 Braunlage

vertreten durch:

Schoon GmbH

Hausverwaltung &amp; Immobilien

Lehmkuhle 2, 27452 Cuxhaven

**Auszug Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.06.2023:**

Gemäß Beschluss der Versammlung sollen folgende Maßnahmen durchgeführt und aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden:

- Ersatzloser Abbau des Vordaches am Haupteingang und am Eingang Haus 2 und entsprechende Entsorgung. Eine Ersatzbeschaffung wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.
- Ersatzloser Abbau der nicht mehr funktionstüchtigen Schrankenanlage und deren Entsorgung
- Austausch von Anlagentechnik, Austausch von Strangabsperungen, Schiebern und Ventilen.

Weitere Ergebnisse gem. Protokoll:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt einen Auftrag zur notwendigen Sanierung der Dächer der Terrassenhäuser und der Penthousewohnungen wie folgt zu erteilen:

- 4 Terrassenhäuser nach Dringlichkeit/Auswahl von SV Schonlau
- Terrassen Penthouse Haus 1
- Provisorische Abdichtung aller weiteren Undichtigkeiten an den Terrassenhäusern

Beibehaltung bisheriger Türhöhen

- Es werden keine Fördermittel beansprucht (BAFA, KfW)

Ausführung noch in 2023, Finanzierung über Sonderumlage.“

„Die Finanzierung der Gesamtkosten vorbeschlossener Maßnahme in Höhe von ca. € 550.000,00 inkl. Ausfälle, erfolgt durch Erhebung einer Sonderumlage. Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Beiträge werden nach Fläche (19.974,39 m<sup>2</sup>) verteilt. Die Beiträge sind bis zum 01.09.2023 dem gemeinschaftlichen Girokonto anzuweisen. Wohnungseigentümer, die ein Lastschriftmandat erteilt haben, sorgen bitte zum Zeitpunkt der Fälligkeit für eine ausreichende Kostendeckung.“

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Schlüsseltresore einheitlich im Flur der jeweiligen Etagen, Nähe des Müllschluckers, anzubringen sind. Die Kosten trägt der jeweilige Eigentümer. Die Montage erfolgt durch die Haustechnik.“

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat entschieden:

„,dass zur Sicherung der West Fassade Haus 1, das Baugerüst schon gleich nach Auftragserteilung, also noch vor dem Beginn der Sanierung aufgestellt wird. Durch die Aufstellung des Gerüsts, werden die gelösten Fassadenplatten gesichert und damit könne der rückwärtige Zugang wieder geöffnet werden. Die Mehrkosten würden sich nach Schätzung von Frau [...] auf € 5.000,00 und monatliche Gerüstkosten von € 1.500,00 belaufen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über den Wirtschaftsplan“

**Hausgeldabrechnung für 2022, Bewertungsobjekt:**

Hausgeld umlagefähig/nicht umlagefähig:	13.400,00 €
Einzahlung Erhaltungsrücklage:	10.600,00 €
Sonderumlage:	12.106,00 €

**Wirtschaftsplan für 2023, Bewertungsobjekt:**

Hausgeld umlagefähig/nicht umlagefähig:	14.113,12 €
Einzahlung Erhaltungsrücklage:	10.592,31 €

**Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2022**

Gesamtes Objekt:	5.905.854,53 €
Anteil des Bewertungsobjektes:	71.493,33 €

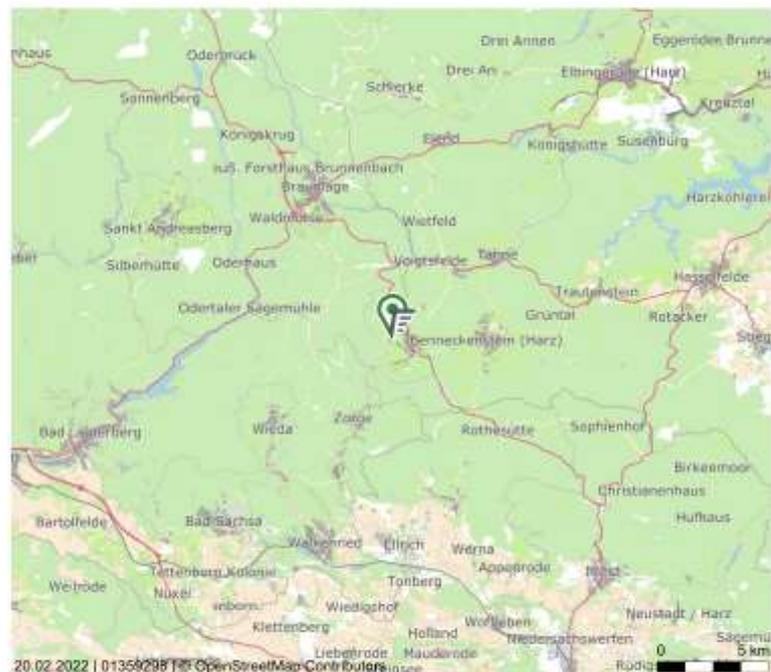
**Miet- und Pachtverträge**

Im Rahmen der Recherche sind keine Miet- oder Pachtverträge bekannt geworden.

**5 Lagebeschreibung****5.1 Makrolage**

Braunlage – OT Hohegeiß liegt im südöstlichen Niedersachsen, Oberharz, in ca. 600 m Höhe, an der B4 zwischen Bad Harzburg und Nordhausen, in unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt.

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSSTELLE GROSSWECHSUNGEN (20,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF SORGE (4,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF BRAUNSCHWEIG (65,7 km)
Nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (72,6 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (100,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Braunlage, Stadt (6,9 km)

**5.2 Demografie**

Einwohnerzahlen (Stand 31.12.2023):	
Stadt Braunlage inkl. Ortsteile:	5.448

Stadt Braunlage ohne Ortsteile: 3.074  
 Ortsteil Hohegeiß: 890

Indikatoren	2016 Braunlage	2017 Braunlage	2018 Braunlage	2019 Braunlage	2020 Braunlage	2021 Braunlage
Bevölkerung (Anzahl)	6.049	5.941	5.854	5.795	5.763	5.658
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-2,7	-2,9	-3,7	-3,2	-15,3	-6,5
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	130,0	129,8	131,7	101,0	75,0	76,4
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	119,2	121,9	123,0	127,5	69,4	70,2
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	10,8	7,9	8,8	-26,4	5,7	6,2
Durchschnittsalter (Jahre)	51,4	51,7	51,9	51,9	52,1	52,4

Aus „Wegweiser Kommune“ online

### 5.3 Mikrolage



Das Bewertungsobjekt liegt in Hohegeiß, einem vom Tourismus geprägten Erholungsort im Harz. Das Dorf hat 890 Einwohner (Stand 31.12.2023) und ist Stadtteil von Braunlage im Landkreis Goslar in Niedersachsen.

Immissionen:

Normal, ruhige Ortstrandlage, während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt. Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

## 5.4 Straßenbeschreibung

Die Gemeindestraße „Am Kurpark“ ist voll ausgebaut, die Oberfläche ist asphaltiert. Sie ist in beide Richtungen befahrbar.

## 5.5 Verkehrsanbindungen

Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Braunlage ca. 7 km
- Goslar ca. 31 km
- Göttingen ca. 53 km
- Braunschweig ca. 67 km

Autobahnen

- A 7, Anschlussstelle Seesen, ca. 44 km
- A 36, Anschlussstelle Blankenburg, ca. 25 km
- A 38, Anschlussstelle Nordhausen, ca. 25 km

Bundesstraßen

- B 4

Busse & Bahnen

- Bahnhof Bad Harzburg, ca. 36 km
- ICE Bahnhof Braunschweig, ca. 66 km
- Citybus und Stadtverkehr Bad Harzburg

Flughafen

- Internationaler Flughafen Hannover (ca. 85 km Luftlinie)

## 5.6 Lagequalität

Alleinlage bzw. außerhalb der Ortslage, ca. 800 m bis zum Ortskern Hohegeiß.

Für Wohn- und Gewerbebezüge genutztes Grundstück.

Wirtschaft	Braunlage zählt traditionell zu den Zentren des Fremdenverkehrs im Harz. Hotellerie, Gastronomie sowie vielfältige Sport- und Freizeiteinrichtungen machen den Ort als touristische Ganzjahresdestination attraktiv. Im Jahr 2022 wurden rund 1,42 Mio. Übernachtungen registriert. Der Tourismussektor mit seinen umfangreichen Dienstleistungsspektrum gilt daher als Hauptwirtschaftszweig der Region.
Versorgung	- Kindergarten und Grundschule am Ort - Weiterführende Schulen in Braunlage - Geschäfte des täglichen Bedarfs am Ort - Geschäfte des längerfristigen Bedarfs in Braunlage
Grenzsituation	Freistehende Anlage
Erreichbarkeit	Von der Erschließungsstraße oder über die Hindenburgstraße
Umgebungsbebauung	Ein Hochhaus, ein Parkdeck mit Tiefgaragen, fünf Terrassenhäuser, Sport- und Freizeitanlagen, Kurhaus
Standort	Wohnlage: mittel (einfache, mittlere, gute, sehr gute, top – Wohnlage)

## 6 Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



Gestalt und Form:	unregelmäßig
topografische Grundstückslage:	Hanggrundstücke, Gefälle in verschiedene Richtungen
Höhenlage zur Straße:	Niveaugleich befahrbar

### 6.2 Baugrundbeschaffenheit

Der Baugrund wurde nicht untersucht. Es wird ein für die vorhandenen Lasten ausreichend tragfähiger Baugrund unterstellt. Für Altlasten und Kontaminierung des Baugrundes wurden bei der Ortsbesichtigung keine Anzeichen gefunden.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

### 6.3 Erschließung / Medien

- Anschlüsse, Versorgung:
- Schmutz- und Regenwasseranschluss
  - Frischwasseranschluss
  - Stromanschluss
  - Gasanschluss
  - Haussatellitenanlage

## 7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 7.1 Denkmalschutz

Naturschutz: Das Objekt liegt im Nationalpark Harz

Denkmalschutz: wurde auf Grund der Lage nicht abgefragt

Gewässerschutz: wurde auf Grund der Lage nicht abgefragt

### 7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan: SO – Sondergebiet Hotel

### 7.3 Bebauungsplan

Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

Die Übereinstimmung der zum Stichtag ausgeführten Vorhaben mit den vorliegenden Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

#### *§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen*

*(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*

*(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*

*(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*

*(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*

*(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.*

## 8 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Beschreibung von Gebäude und Außenanlage sind die Feststellungen im Rahmen der Ortbeichtigung und o.a. aufgeführten Unterlagen. Die Besichtigung und Untersuchung wurde visuell und zerstörungsfrei durchgeführt. Insoweit beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der baualtersüblichen Ausführung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die für die Wertermittlung wesentlichen und notwendigen Daten. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

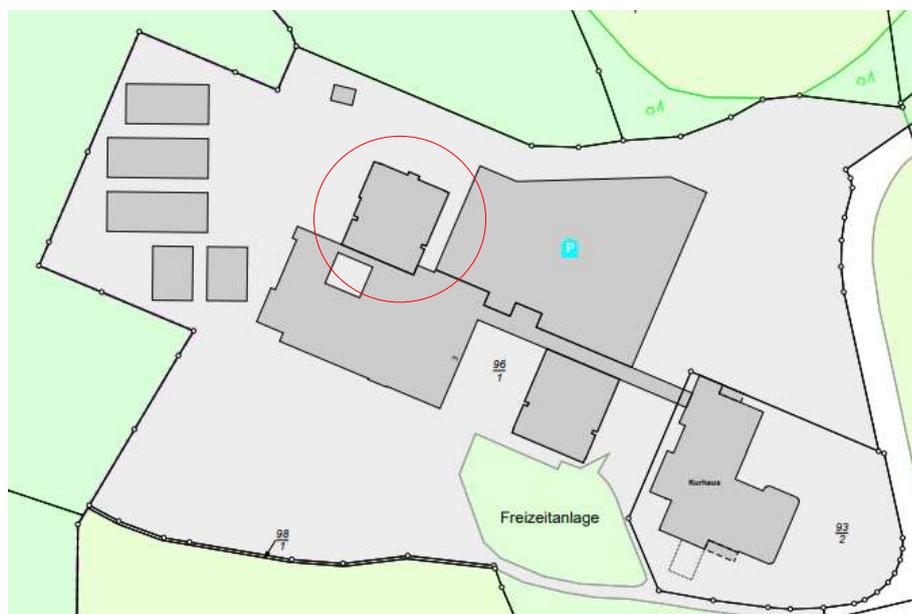
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, technischer Ausstattung und haustechnischen Einrichtungen wurde nicht geprüft. Für dieses Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Beschrieben werden nur die wesentlichen Ausstattungen und Merkmale, es können somit in Teilen Abweichungen vorhanden sein.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Weitere Details können den beiliegenden Zeichnungsausschnitten und Fotos entnommen werden. Einzelheiten zu Lage und Form sind aus dem beiliegenden Kartenausschnitt zu entnehmen. Die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Pläne wurden nicht in Bezug auf die tatsächliche Ausführung überprüft. Für die Ausführung und den daraus abgeleiteten Daten wird keine Garantie übernommen.

Die nachstehende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

Beschrieben wird das Objekt im Zustand am Ortstermin.

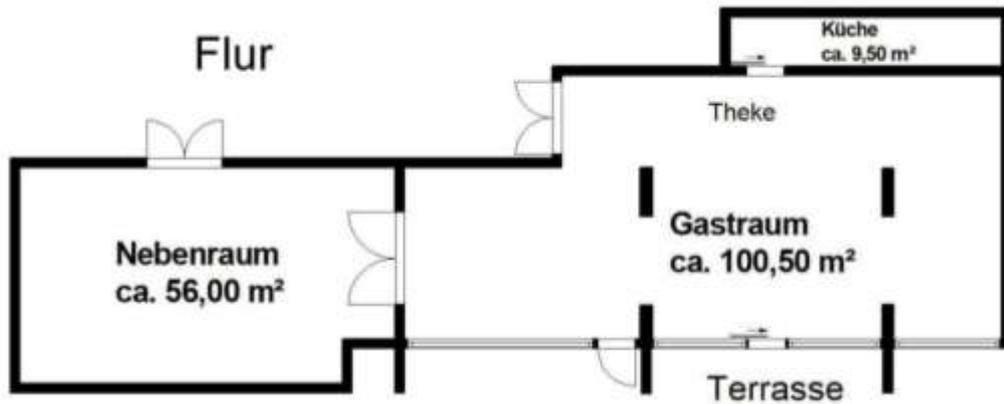


## 8.1 Wohnanlage (Gemeinschaftseigentum)

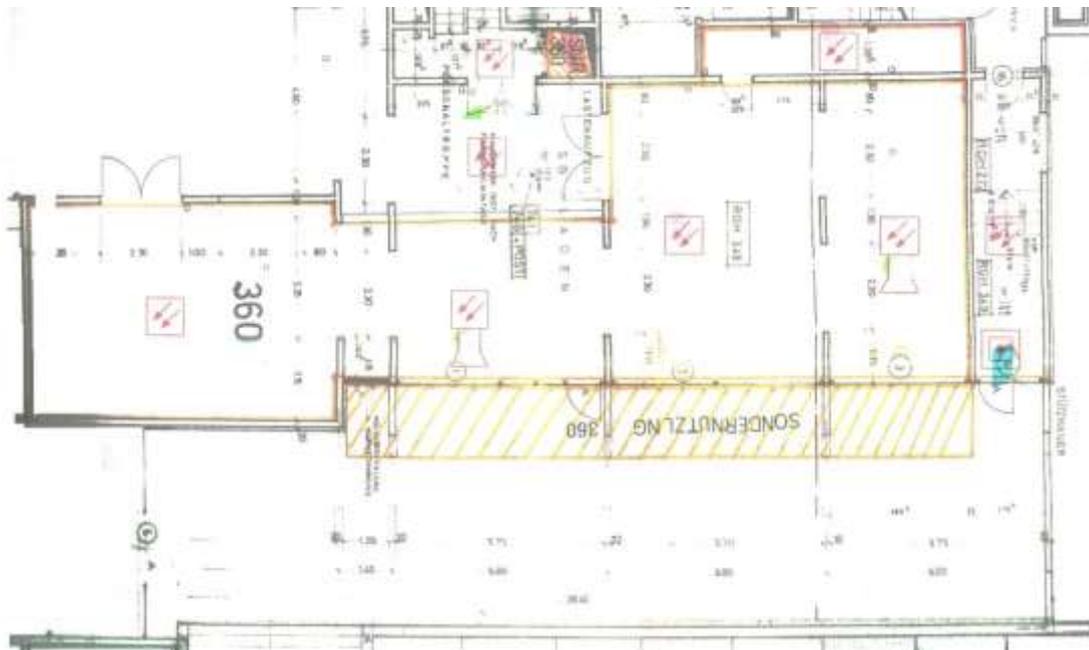
Art der Gebäude	Zu der Gesamtanlage gehören zwei Hochhäuser, das Sockelgeschoss mit Hotel-Rezeption, Objektverwaltung, Fitness- und Beautybereich, Schwimmbad und Sauna, Restaurant- und Barbereich und diverse Verkaufs- und Nebenräume. Weiter gehören dazu fünf Terrassenhäuser und Parkdeck mit Tiefgarage.
Baujahr	1972 – 1973
Funktionelle Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insgesamt 357 Wohneinheiten</li> <li>- Unterschiedliche Anzahl von Wohnungen je Geschoss</li> <li>- Mittig liegende Treppenhäuser und an der Außenseite angeordnetes Fluchttreppenhaus</li> <li>- Fahrstuhl Fabrikat Thyssen-Krupp, Baujahr 1971, modernisiert 2010, 12 Personen, 900 Kilogramm,</li> <li>- Flure auf den Etagen zweckmäßig, einfach, schmucklos</li> <li>- Müllschlucker auf den Etagen</li> <li>- Abstellräume im Keller</li> </ul>

	<p>Die Anlage des Panoramic ist in erster Linie für Erholungs- und Freizeitwecke errichtet, gestaltet und ausgestattet. Für Dauerwohnzwecke werden die Apartments im Wesentlichen nicht genutzt.</p>																
<p>Konstruktion und Ausstattung</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="619 952 901 1019">Gründung</td> <td data-bbox="901 952 1487 1019">Stahlbeton</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1019 901 1108">Außenwände</td> <td data-bbox="901 1019 1487 1108">Kalksandsteinmauerwerk im Sockel- und Haupteingangsgeschoss, Stahlbeton, d=20 cm in den Geschossen</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1108 901 1198">Innenwände</td> <td data-bbox="901 1108 1487 1198">Tragend: Kalksandstein bzw. Stahlbeton Nicht tragend: Gasbeton-Wandbausteine Appartements: Gipskartonständerwände</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1198 901 1243">Geschossdecken</td> <td data-bbox="901 1198 1487 1243">Stahlbeton</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1243 901 1332">Dach</td> <td data-bbox="901 1243 1487 1332">Flachdächer mit Abklebung und Dämmung, im Staffelgeschoss Holzkonstruktion als Gefälledach mit innen liegendem Gefälle und ca. 15 cm Wärmedämmung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1332 901 1422">Fassade</td> <td data-bbox="901 1332 1487 1422">Teilweise Wärmedämmputz, Sichtbeton mit Anstrich im Bereich der Balkone und der ungedämmten Gebäudeteile, Vorhangfassade (Blech) mit Anstrich und hinter liegender Wärmedämmung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1422 901 1467">Fenster und Balkontüren</td> <td data-bbox="901 1422 1487 1467">Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1467 901 1512">Balkone</td> <td data-bbox="901 1467 1487 1512">Betonbrüstungen, aufgesetzte Stahlgeländer</td> </tr> </table>	Gründung	Stahlbeton	Außenwände	Kalksandsteinmauerwerk im Sockel- und Haupteingangsgeschoss, Stahlbeton, d=20 cm in den Geschossen	Innenwände	Tragend: Kalksandstein bzw. Stahlbeton Nicht tragend: Gasbeton-Wandbausteine Appartements: Gipskartonständerwände	Geschossdecken	Stahlbeton	Dach	Flachdächer mit Abklebung und Dämmung, im Staffelgeschoss Holzkonstruktion als Gefälledach mit innen liegendem Gefälle und ca. 15 cm Wärmedämmung	Fassade	Teilweise Wärmedämmputz, Sichtbeton mit Anstrich im Bereich der Balkone und der ungedämmten Gebäudeteile, Vorhangfassade (Blech) mit Anstrich und hinter liegender Wärmedämmung	Fenster und Balkontüren	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung	Balkone	Betonbrüstungen, aufgesetzte Stahlgeländer
Gründung	Stahlbeton																
Außenwände	Kalksandsteinmauerwerk im Sockel- und Haupteingangsgeschoss, Stahlbeton, d=20 cm in den Geschossen																
Innenwände	Tragend: Kalksandstein bzw. Stahlbeton Nicht tragend: Gasbeton-Wandbausteine Appartements: Gipskartonständerwände																
Geschossdecken	Stahlbeton																
Dach	Flachdächer mit Abklebung und Dämmung, im Staffelgeschoss Holzkonstruktion als Gefälledach mit innen liegendem Gefälle und ca. 15 cm Wärmedämmung																
Fassade	Teilweise Wärmedämmputz, Sichtbeton mit Anstrich im Bereich der Balkone und der ungedämmten Gebäudeteile, Vorhangfassade (Blech) mit Anstrich und hinter liegender Wärmedämmung																
Fenster und Balkontüren	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung																
Balkone	Betonbrüstungen, aufgesetzte Stahlgeländer																
<p>Haustechnik</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="619 1377 901 1444">Elektroinstallation</td> <td data-bbox="901 1377 1487 1444">Einfacher Ausstattung, teilweise modernisiert, sonst aus dem Baujahr, Blitzschutz</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1444 901 1512">Heizung</td> <td data-bbox="901 1444 1487 1512">Blockheizkraftwert, 80 kW, zwei Gaskombikessel</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1512 901 1579">Warmwasser</td> <td data-bbox="901 1512 1487 1579">Zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulation, keine separate Messung der Entnahmestellen</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1579 901 1646">Telefon, Fernsehen</td> <td data-bbox="901 1579 1487 1646">Telefon über Hausanlage, Satellitenantenne mit Verstärker</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1646 901 1713">Schwimmbad</td> <td data-bbox="901 1646 1487 1713">Umkleieräume, Duschräume, Schwimmbecken, Abmessung: ca. 22 m x 8 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="619 1713 901 1780">Sauna</td> <td data-bbox="901 1713 1487 1780">Sauna, Ruheraum, Benutzung ab 15.00 Uhr, gebührenpflichtig</td> </tr> </table>	Elektroinstallation	Einfacher Ausstattung, teilweise modernisiert, sonst aus dem Baujahr, Blitzschutz	Heizung	Blockheizkraftwert, 80 kW, zwei Gaskombikessel	Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulation, keine separate Messung der Entnahmestellen	Telefon, Fernsehen	Telefon über Hausanlage, Satellitenantenne mit Verstärker	Schwimmbad	Umkleieräume, Duschräume, Schwimmbecken, Abmessung: ca. 22 m x 8 m	Sauna	Sauna, Ruheraum, Benutzung ab 15.00 Uhr, gebührenpflichtig				
Elektroinstallation	Einfacher Ausstattung, teilweise modernisiert, sonst aus dem Baujahr, Blitzschutz																
Heizung	Blockheizkraftwert, 80 kW, zwei Gaskombikessel																
Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulation, keine separate Messung der Entnahmestellen																
Telefon, Fernsehen	Telefon über Hausanlage, Satellitenantenne mit Verstärker																
Schwimmbad	Umkleieräume, Duschräume, Schwimmbecken, Abmessung: ca. 22 m x 8 m																
Sauna	Sauna, Ruheraum, Benutzung ab 15.00 Uhr, gebührenpflichtig																
<p>Energetische Qualität</p>	<p>Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps durchschnittlicher Energiestandard entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung unterstellt. Teilweise nachträgliche Wärmedämmung, teilweise Erneuerung der Fenster. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.</p>																
<p>Gesamteindruck</p>	<p>Die Gebäude weisen nach dem äußeren Eindruck insgesamt einen Unterhaltungszustand mit Instandhaltungsstau auf. Es wird unterstellt, dass die laufend anfallenden Unterhaltungskosten aus den Beiträgen des Wohngeldes gedeckt sind. Die Balkone sind im Wesentlichen sanierungsbedürftig. Die Ausstattungen sind einfach und teilweise nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass mögliche nicht erkannte Baumängel / Bauschäden im Rahmen der üblichen Instandhaltung abgewickelt werden können. Zusätzlich ist eine Sonderumlage beschlossen, um liquide Mittel für erforderliche Sanierungsmaßnahmen einzuziehen.</p>																

### 8.2 Bewertungsobjekt (Teileigentum)



GRUNDRISS LADEN UND NEBENRAUM – EG (Aufmaß)

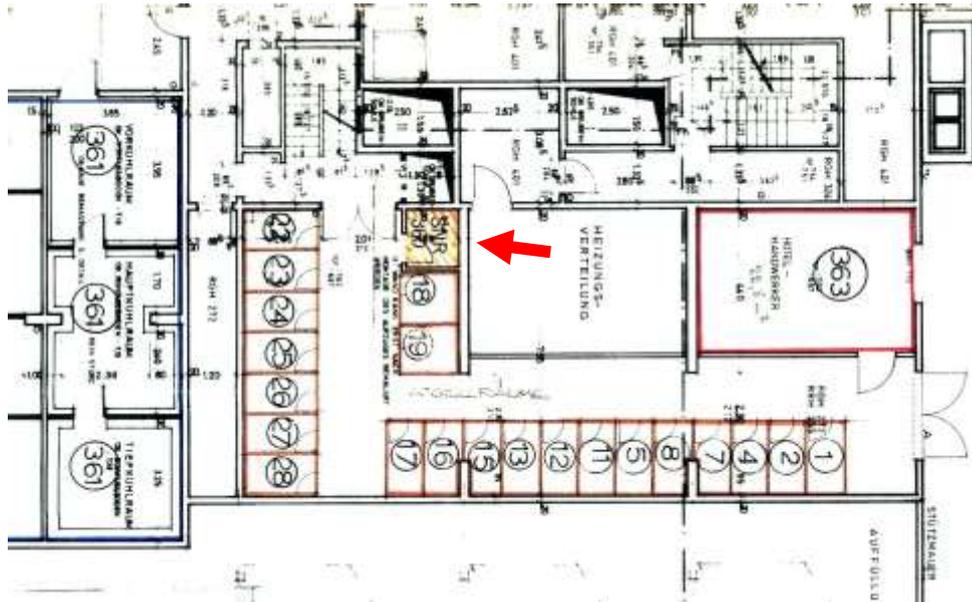


AUSZUG AUFTEILUNGSPLAN ERDGESCHOSS (Teileigentum)



AUSZUG AUFTEILUNGSPLAN UNTERGESCHOSS

§2(3).....,soweit den nach nachfolgenden Einheiten Nr.1-370 Abstellräume zugeordnet sind, tragen diese im Aufteilungsplan die gleiche Nummer wie die Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten“



AUSZUG AUFTEILUNGSPLAN 2.UNTERGESCHOSS

Hinweis: Es wird hier davon ausgegangen, dass mit der Markierung das Sondernutzungsrecht an dem Lastenaufzug gemeint ist und kein gesonderter Abstellraum.

Die im Folgenden genannten Ausstattungsmerkmale bilden die Grundlage für die Wertermittlung. Ein Flächenmaß wurde für die Teilfläche im Erdgeschoss durchgeführt und die Daten anhand vorliegender Pläne abgeglichen.

Art des Objektes	Laden mit Nebenraum im Erdgeschoss Lagerfläche im Kellergeschoss Kellerabteil
Nutzflächen	<p>Fläche gem. Teilungserklärung: 241,80 m<sup>2</sup>  <b>Hinweis:</b>  die in der Teilungserklärung angegebene Fläche von 241,80 m<sup>2</sup> konnte in der Örtlichkeit nicht nachgewiesen werden.  Nachweisbar sind:  Aufmaß Erdgeschoss: ca. 166,00 m<sup>2</sup>  Sondernutzungsrechte sind in der Teilungserklärung beschrieben:  - Terrasse vor den Schaufenstern, Nutzung für Werbung und Ausstellung gegen Entgelt  - Lastenaufzug, Nutzung und Unterhaltung  Kfz- Einstellplatz:  Abstellraum im Aufteilungsplan mit der Nr 360 gekennzeichnet:  - Grundrissplan Keller 1.UG: ca. 141,20 m<sup>2</sup> (aus Planmaßen)</p> <p>Es konnten keine weiteren Unterlagen (z.B. ein Nachtrag zur Teilungserklärung) oder weitere Informationen erhoben werden. Insoweit bleibt eine Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Flächen des zu bewertenden Teileigentums. In diesem Gutachten wird von der unter „Hinweis“ vorangestellt beschriebenen Situation ausgegangen.</p>
Grundrisse	<p>Erdgeschoss:  Laden bzw. Gaststätte, Nebenraum, innenliegender Küchenraum, Außenterrasse,  Belichtung / Besonnung: in der Gaststätte gut, keine Fenster im Nebenraum und der innenliegenden Kleinküche  WC-Anlagen für die Gäste im Gemeinschaftseigentum</p>

	Keller: Lagerraum und Einzelkeller								
Nutzung	Am Stichtag keine Bewirtschaftung In der Teilungserklärung und im Grundbuch wird eine Ladennutzung benannt. In den vergangenen Jahren wurde in der Fläche im Erdgeschoss eine Gastwirtschaft betrieben.								
Ausstattung	<table border="1"> <tr> <td>Bodenbeläge</td> <td>Echtholzlaminat, Fliesen</td> </tr> <tr> <td>Wandbeläge</td> <td>Tapeten, Putz mit Anstrich, Fliesen</td> </tr> <tr> <td>Deckenbeläge</td> <td>Abgehängte Rasterdecke mit Einbaustrahlern und Lüftungsauslässen, Putz</td> </tr> <tr> <td>Fenster/Türen</td> <td>Eingangstüren: Doppelflügelige furnierte Spantüren, teils mit Glasausschnitt Terrassentüren: Kunststoffschiebelelemente mit Isolierverglasung Fenster: bodentiefe Kunststofffenster mit Isolierverglasung, BJ 2009</td> </tr> </table>	Bodenbeläge	Echtholzlaminat, Fliesen	Wandbeläge	Tapeten, Putz mit Anstrich, Fliesen	Deckenbeläge	Abgehängte Rasterdecke mit Einbaustrahlern und Lüftungsauslässen, Putz	Fenster/Türen	Eingangstüren: Doppelflügelige furnierte Spantüren, teils mit Glasausschnitt Terrassentüren: Kunststoffschiebelelemente mit Isolierverglasung Fenster: bodentiefe Kunststofffenster mit Isolierverglasung, BJ 2009
Bodenbeläge	Echtholzlaminat, Fliesen								
Wandbeläge	Tapeten, Putz mit Anstrich, Fliesen								
Deckenbeläge	Abgehängte Rasterdecke mit Einbaustrahlern und Lüftungsauslässen, Putz								
Fenster/Türen	Eingangstüren: Doppelflügelige furnierte Spantüren, teils mit Glasausschnitt Terrassentüren: Kunststoffschiebelelemente mit Isolierverglasung Fenster: bodentiefe Kunststofffenster mit Isolierverglasung, BJ 2009								
Elektroinstallation	Einfacher Ausstattung, teilweise modernisiert, sonst aus dem Baujahr								
Heizung Wärmeverteilung	Zentralheizung, Blockheizkraftwerk zwei Gaskombikessel, Wandheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern								
Lüftung	Auslässe in der abgehängten Decke erkennbar								
Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulation, keine separate Messung der Entnahmestellen								
Sanitär	Keine Sanitäranlagen für die Gaststätte, Nutzung der Gemeinschaftsanlagen im Gebäude								
Gesamtausstattung	Individuell, gute Ausstattung, teilweise Gebrauchsspuren								

### 8.3 Außenanlagen - Gemeinschaftseigentum

Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schmutz- und Regenwasseranschluss</li> <li>- Frischwasseranschluss</li> <li>- Stromanschluss</li> <li>- Gasanschluss</li> </ul>
Einfriedung	keine
Bauliche und sonstige Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zufahrt, Parkplatzbefestigungen</li> <li>- Geländestützungen</li> <li>- Kinderspielplatz</li> <li>- Minigolfanlage</li> </ul>
Sonstige Außenanlagen	Wiese, Gartenanlage und Pflanzungen
Zustand	Unterhalten, gepflegt, Reparaturbedarf an den Parkplatzflächen

### 8.4 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

## 8.5 Wirtschaftliche Beurteilung Teileigentum

Das Objekt liegt in Alleinlage außerhalb der Ortslage Hohegeiß und bildet mit den über 350 Appartements eine abgeschlossene Feriensiedlung. Ein gastronomischer Betrieb, wie auch eine Ladennutzung, in den zu bewertenden Räumlichkeiten ist im Wesentlichen auf die Kundschaft aus dieser Anlage angewiesen. Mit Laufkundschaft ist kaum zu rechnen.

In den Räumen des Bewertungsobjektes gibt es zwar einen Raum, der als Küche bezeichnet ist, aber lediglich als Anrichteküche genutzt werden kann. Es fehlt insbesondere eine ausreichende Abluft mit Fettabseidung. Ein Gastronomischer Betrieb ist somit überwiegend auf den Ausschank von Getränken und den Verkauf von fertigen Speisen, wie z.B. Kuchen etc., angewiesen.

Gemäß Teilungserklärung war in dem Hauptraum die Nutzung „Laden“ vorgesehen.

Die Ausrichtung der Fensterfront und der Terrasse nach Westen ist positiv zu werten. Die auf 2 m Breite beschränkte Terrasse mit den darüberliegenden Balkonen der Ferienwohnungen kann gemäß Beschreibung in der Teilungserklärung für Ausstellungs- und Werbezwecke genutzt werden. Danach wären eine Bestuhlung und Ausschank nicht möglich.

Auf Grund der aktuell sehr hohen jährlichen Zuführung an die Erhaltungsrückstellung sind die Aufwendungen für das Hausgeld erheblich und führen insgesamt zu einer unwirtschaftlichen Situation der zu bewertenden Gewerbefläche.

Die großen Abstellflächen im Keller können in der Größe kaum wirtschaftlich für das Teileigentum genutzt werden.

Weitere gastronomische Flächen in der Gesamtanlage stehen ebenfalls leer.

**Auf Grund des schwierigen baulichen Zustandes der Gesamtanlage Panoramic muss auch zukünftig mit hohen Sonderumlagen gerechnet werden. Es ist zu empfehlen sich vor Erwerb der Flächen über die aktuelle Beschlusslage der Eigentümerversammlungen zu informieren.**

## 8.6 Baumängel und Bauschäden

Energetische Situation	<p>Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps durchschnittlicher Energiestandard entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung unterstellt.</p> <p>Teilweise Erneuerung der Fenster (BJ 2009).</p> <p>Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.</p>
Bau- und Unterhaltungszustand (Erläuterungen)	<p>Der bauliche Zustand wird durch Inaugenscheinnahme am Ortstermin festgestellt und beschrieben. Sichtbare Mängel, Schäden und Ausführungsfehler werden wertmindernd berücksichtigt. Dies geschieht auf der Grundlage von Erfahrungswerten und vorhandener Literatur in freier Schätzung. Bei Instandhaltungsrückstand werden nur diejenigen Kosten berücksichtigt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes notwendigerweise aufgewandt werden müssen.</p> <p>Beim Ortstermin festgestellte Schäden (kein Anspruch auf Vollständigkeit):</p> <p>Für das Gemeinschaftseigentum wird hier unterstellt, dass die geplanten Unterhaltungsmaßnahmen und Mängelbeseitigungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung aus der Erhaltungsrücklage gedeckt sind bzw. durch die beschlossenen Umlagen finanziert sind.</p> <p>Für das Bewertungsobjekt ist die Reparatur eines kleinen Teilbereichs der Decke im Nebenraum erforderlich. Hier gab es vermutlich einen Wasserschaden in der darüberliegenden Wohnung.</p>

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

## 8.7 Restnutzungsdauer

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### *§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.*

*(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.*

*(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.*

In der Bewertungspraxis muss zwischen technischer und wirtschaftlicher Lebensdauer eines Gebäudes unterschieden werden. Die technische Lebensdauer ist im Normalfall länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei neuen Gebäuden anwendbar.

In der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauern angegeben. Für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung ist dort eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und für Geschäftshäuser von 60 Jahren als Orientierungswert bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angegeben. Im vorliegenden Fall wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren geschätzt.

Die Restnutzungsdauer wird daher im vorliegenden Fall aus der Differenz zwischen Alter und Gesamtnutzungsdauer und mit Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und Unterhaltungsarbeiten abgeleitet.

Die mit der Liquiditätserhöhung bzw. den Sonderumlagen zu finanzierenden Sanierungsmaßnahmen werden die Restnutzungsdauer auf geschätzt zunächst 30 Jahre erhöhen.

## 9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### 9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

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

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

## 9.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

## 9.3 Begründung des Verfahrensansatzes

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahren muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, welche die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Für das Teileigentum wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren im Vordergrund stehen. Für die Kaufpreisbildung ist der nachhaltig erzielbare Ertrag (Rendite) entscheidend. Das zu bewertende Objekt ist somit als Renditeobjekt zu sehen und damit ertragsorientiert. Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe von anteiligem Bodenwert und Ertrag der baulichen Anlage. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zusätzlich zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren kann daher zur Beurteilung eines Verkehrswertes herangezogen werden.

Für das Bewertungsobjekt, das Teileigentum, mit seinen speziellen Eigenschaften stehen keine ausreichende Zahl Vergleichskaufpreise zur Verfügung. Insofern wurde auf Daten einer anderen Ferienimmobilie zurückgegriffen. Das Vergleichswertverfahren kann, auf Grund der nicht aus dem direkten Marktumfeld abgeleiteten Daten, nur zu Plausibilitätszwecken genutzt werden.

Das Sachwertverfahren ist dagegen kaum geeignet für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum. In der Regel ist es nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die für die Wertermittlung notwendigen Berechnungen der Flächen und Baumassen wurden anhand der Planunterlagen und des Aufmaßes ermittelt, unter Berücksichtigung der wertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohn- bzw. Nutzflächen. Die Flächen sind daher nur für diese Wertermittlung verwendbar.

## 10 Bodenwertermittlung

### 10.1 Grundlagen

#### § 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
  1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
  2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
  3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

### 10.2 Bewertung des Grund und Bodens

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wird der Bodenrichtwert für den Lagebereich mit 17,00 €/m<sup>2</sup> im Bereich Sonstige Sondergebiete zum Stichtag 01.01.2023 angegeben.

 **GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Northeim



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

Adresse: Am Kurpark 3, 38700 Braunlage - Hohegeiß  
Gemarkung: 6414 (Hohegeiß), Flur: 3, Flurstück: 96/1



## Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00307020

Bodenrichtwert: 17 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Sonstige Sondergebiete

### 10.3 Anpassungen des Bodenwertes

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert anhand der in der Bodenrichtwertkarte veröffentlichten Werte abgeleitet.

Der Bodenwert ist ein durchschnittlicher Boden- und Lagewert für einen Bereich, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone und einem bestimmten Stichtag.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück und die Bebauung sind im Wesentlichen lagetypisch. Im vorliegenden Fall sind somit keine Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

### 10.4 Bodenwert des Grundstückes

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Teileigentum Nr. 360	274,66	17,00					Ja	4.669

\* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt

**Bodenwert (gesamt)**

**4.669 EUR**

## 11 Ertragswertermittlung

### 11.1 Grundlagen

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist.

#### § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

## 11.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)
1	64,7/10.000 Teileigentum - Geschäftsräume im EG, Lager- räume im UG			241,8	15.958
		Σ	Σ	Σ 241,8	Σ 15.958

**WNFI. (gesamt) 241,8 m<sup>2</sup>**

**Jahresrohertrag (gesamt) 15.958 EUR**

Als marktüblich erzielbarer Ertrag wird der am Wertermittlungstichtag gegebenenfalls unter Berücksichtigung davon abweichender mietvertraglicher Besonderheiten mit marktüblichen Mieten erzielbare Rohertrag angesetzt.

Der Rohertrag umfasst alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus den Grundstücken.

Bei der Ermittlung des Rohertrags sind damit nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

### § 31 Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

## 11.3 Ertragsansatz

### Mieten - Datenlage

Ableitung der marktüblich erzielbaren Erträge (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

#### Mietenspiegel

Die Mieten für Gewerbe- oder Geschäftsobjekte sind frei vereinbar.

Ein Mietenspreisspiegel oder eine Sammlung von Vergleichsmieten – wie sie für Wohnraum in vielen Gemeinden oder auch bei den Gutachterausschüssen vorliegen – gibt es für Gewerbemieten nicht.

## IS24 - Mietpreise für Gewerbeimmobilien

Auswertungszeitraum: Juli 2020 bis März 2022

## Gewerbemieten Kreis Goslar

Pachten: Kreis Goslar					
Immobilientyp	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche	
		Pacht je m <sup>2</sup> / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche	
Gastronomie	7 (77,8%)	14,45 € 2.047 €	1,99 € - 35,42 € 380 € - 8.500 €	1.349	
Hotel	2 (22,2%)	6,71 € 1.300 €	5,10 € - 8,33 € 1.000 € - 1.600 €		
Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Goslar					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Gastronomie	1,99 € 380 €	5,35 634,5	7,54 1250	22,73 1463,5	35,42 € 8.500 €

Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Goslar					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Büro/ Praxis	2,92 €	6,38 €	7,26 €	8,77 €	10,04 €
<=200 m <sup>2</sup>	4,17 €	6,30 €	7,13 €	8,13 €	10,00 €
>200 - 500 m <sup>2</sup>	2,92 €	6,62 €	8,43 €	9,15 €	10,04 €
Einzelhandel	4,62 €	6,57 €	8,68 €	11,82 €	24,27 €
<=100 m <sup>2</sup>	6,00 €	7,12 €	9,19 €	12,51 €	30,00 €
>100 - 200 m <sup>2</sup>	5,50 €	8,51 €	9,38 €	13,39 €	24,27 €
Hallen/ Produktion	1,43 €	2,00 €	3,04 €	3,69 €	5,80 €
Sonstige	6,31 €	9,28 €	12,24 €	15,21 €	18,18 €

## Grundstücksmarktbericht

Die Nettokaltmieten für Büroräume und Geschäftsräume im Landkreis Goslar liegen nach Angaben von Maklerverbänden, der Industrie- und Handelskammer sowie nach eigenen Erhebungen innerhalb der nachfolgend angegebenen Spannen. Infolge der relativ geringen Anzahl ausgewerteter Mieten sind diese Angaben lediglich für eine grobe Orientierung geeignet.

Auf die in Teilbereichen festzustellende Leerstandsproblematik und entsprechende Einflüsse auf das Mietniveau wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

Geschäftsraummieten im Landkreis Goslar		
Standort	Art des Mietobjekts	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> Nutzfläche Mietspanne
Bad Harzburg, Goslar	Büroräume	5,00 bis 11,00
Braunlage, Langelsheim, Seesen	Geschäftsräume	4,00 bis 15,00
Außenbezirke der Städte	Geschäftsräume	3,50 bis 5,50

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über gewerblich genutzte Räume (Lager-, Produktions- und Werkstatträume).

Für die verschiedenen Bereiche werden die mittleren Werte der letzten Jahre (ohne Berücksichtigung von Lage- oder Qualitätsunterschieden) dargestellt. Aufgrund der (geringen) Anzahl können diese mittleren Werte nur als grobe Orientierung dienen.

Mieten für gewerbliche Räume				
Lage	Mittlerer Bodenrichtwert	Mittleres Baujahr	Mittlere Nutzfläche	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> Nutzfläche Mittlere Miete
Landkreis Goslar	32 €/m <sup>2</sup>	1940	260 m <sup>2</sup>	2.50

### Mietenansatz:

In der Hausgeldabrechnung und bei der Berechnung der Sonderumlagen wird das Bewertungsobjekt mit der Fläche von 241,80 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Insoweit wird der Mietansatz von den nachzuweisenden Flächen auf die Fläche der Teilungserklärung umgerechnet.

Laden und Nebenraum im EG: 166,00 m<sup>2</sup> x 6,50 €/m<sup>2</sup> = 1.079,00 €/Monat  
(incl. Einstellplatz und Sondernutzungsrechte)

Abstellraum Keller: 141,20 m<sup>2</sup> x 1,75 €/m<sup>2</sup> = 246,75 €/Monat

**Miete Teileigentum:** 1.325,75 €/m<sup>2</sup> / 241,80 m<sup>2</sup> = rd. **5,50 €/m<sup>2</sup>**

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung		in Gebäude Nutzung / Beschreibung	RND	Zins	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>	Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE EUR	Bodenverzins. EUR / Jahr
			Jahre	%			Ist	ange- setzt		
g	1	Einzelhandel / EG	30	4,50		241,80		5,50	15.958	211
w	1		30							

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 30 Ø 4,50

Σ Σ 241,80

Σ 15.958

Σ 211

### 11.4 Liegenschaftszinssatz

#### § 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

### § 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Liegenschaftszins ist abhängig von der Lage, der baulichen Nutzung (vorhanden bzw. zulässig), dem wirtschaftlichen Wagnis und dem Alter und Zustand des Objektes.

Für klassische Wohn- und Geschäftshäuser wird der Liegenschaftszins des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen in den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht:

Liegenschaftszins Land Niedersachsen: 2,6 % (Spanne 1,6 % - 4,5 %)

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Goslar veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht keinen Liegenschaftszinssatz für Wohnungs- bzw. Teileigentum. Insoweit wird hier auch auf die in der Literatur für Objekte vergleichbarer Lage, Nutzung etc. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte zurückgegriffen. Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze weisen dabei je nach Lage und Ausstattungszustand eine große Spannweite auf: z.B. IVD Eigentumswohnungen 1,5 % - 4,5 % und W+G Häuser (bis 20% Gewerbeanteil) 3,5 % – 7,0 %.

Unter Berücksichtigung unsicherer Vermietungsmöglichkeit, nicht vorhandenem Flächenbedarf, Lage im Gebäude, wird der Ansatz des LGZ für das zu bewertende Teileigentum mit rd. 4,5 % als plausibel und markt-konform erachtet.

## 11.5 Bewirtschaftungskosten

### § 32 Bewirtschaftungskosten

(1) *Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören*

1. *die Verwaltungskosten,*
2. *die Instandhaltungskosten,*
3. *das Mietausfallwagnis und*
4. *die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.*

(2) *Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.*

(3) *Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.*

(4) *Das Mietausfallwagnis umfasst*

1. *das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*
2. *das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie*
3. *das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.*

Bewirtschaftungskosten nach Wirtschaftsplan 2023 und in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV 2021:

Nicht umlagefähige Kosten:	1.350 €
Instandhaltungskosten:	1.800 €
Erhaltungsrücklage:	10.600 €
Mietausfall:	4 %

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
			EUR/m <sup>2</sup>					CO <sub>2</sub>	EUR/m <sup>2</sup>		
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m <sup>2</sup>	/Stk.	% RoE	% RoE
g	1	Einzelhandel / EG	51,28			8,45	4,00				90,16
w	1										

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 90,16

## 11.6 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
g	1	Einzelhandel / EG	15.958	14.389	1.569	211	1.358	16,2888	22.120
w	1								

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 15.958

Σ 14.389

Σ 1.569

Σ 211

Σ 1.358

Σ 22.120

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**22.120 EUR**

+ Bodenwert

4.669 EUR

**Ertragswert**

**26.789 EUR**

## 12 Vergleichswertermittlung

### § 24 Grundlagen des Vergleichsverfahrens

(1) Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

## 12.1 Daten aus Kaufpreissammlung

### § 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Für die Flächen des zu bewertenden Teileigentums gibt es keine Vergleichspreise. Lage und Lage im Gebäude sowie die Ausstattung, Nutzung und Zuschnitt sind so individuell, dass keine ausreichenden Vergleichsobjekte gefunden wurden. Insoweit wird auf folgende indirekte Vergleichsmöglichkeit abgestellt:

In einer ähnlichen Wohnanlage im Nordharz wurden im Erdgeschoss gewerblich genutzte Flächen veräußert. Für diese Objekte wird das Verhältnis Wohnflächen Preis zu Gewerbeflächen Preis ermittelt. Dieses Verhältnis wird dann auf das Bewertungsobjekt in Hohegeiß übertragen. Wohnflächenpreise sind für diese Anlagen auch aus der Kaufpreissammlung bekannt.

Die folgenden Zahlen stammen aus der für diesen Fall zusammengestellten Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

### Kaufpreise Gewerbeflächen Vergleichsobjekt Nordharz:

- 1) Gaststätte (Küche, Kühlraum, Gastraum) mit 160 m<sup>2</sup> zu 560 €/m<sup>2</sup>
  - 2) Büro und Lager mit 130 m<sup>2</sup> zu 300 €/m<sup>2</sup>
  - 3) Gastraum mit 80 m<sup>2</sup> zu 250 €/m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche im Mittel: rd. 400 €/m<sup>2</sup>

### Kaufpreise Wohnflächen Vergleichsobjekt Nordharz:

Wohnflächen	mittlerer Wohnflächenpreis
50 m <sup>2</sup>	865 €/m <sup>2</sup>
85 m <sup>2</sup>	845 €/m <sup>2</sup>

### Kaufpreise Wohnfläche Bewertungsobjekt aus der Kaufpreissammlung:

#### Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: R2-12/2024 Auftragsdatum: 19.01.2024  
 Auftragsart: Eigentumswohnungen  
 Auftragsnummer: ei.0124 Ihr Zeichen: Am Kurpark Panorama

Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion sowie Angaben der Medianwerte

Elementname	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Medianwert
Kauffallkennzeichen	31				
Datum des Vertrages	31	11.01.2023	07.12.2023	18.07.2023	07.08.2023
Anlass des Eigentumsübergangs	31	1	1	1	1
Miteigentumsanteil	31	26	38	26	26
Veräußerer	31	1	9	2	1
Erwerber	31	1	9	1	1
Kaufpreis	31	3.900	49.000	21.031	20.000
Preisbestimmende Grundstücksart	31				
Objekt selbstständigkeit	31	1	1	1	1
Bodennormwert Bauland	31	17,00	17,00	17,00	17,00
Beitragserwärtlicher Zustand	31	3	3	3	3
Gebäudeart	31				
Stellung des Gebäudes	31	3	3	3	3
Baujahr	31	1.973	1.973	1.973	1.973
Zahl oberirdischer Vollgeschosse	31	19	19	19	19
Wohnfläche	31	48	94	51	50
Zahl der Einheiten	31	357	357	357	357
Bereinigter Kaufpreis/Wohnfläche	31	72,92	924,53	410,84	377,36
Ungewöhn. Verhältnisse -Ausprägung-	31	0	0	0	0

### 11.3 Vergleichswertermittlung

Die Wohnflächen werden im Panoramic im Verhältnis günstiger verkauft:

Kaufpreis Panoramic: 411 €/m<sup>2</sup>

Kaufpreis Vergleichsobjekt: 845 €/m<sup>2</sup>

Verhältnis: 0,49

Dieser Faktor wird für die Gewerbeflächen übernommen:

**Vergleichsfaktor im Panoramic: 400 €/m<sup>2</sup> x 0,49 = 196 €/m<sup>2</sup>**

Berücksichtigung der geringeren Fläche von 166 m<sup>2</sup>.

Flächenpreis: 166 m<sup>2</sup> x 196 €/m<sup>2</sup> / 241,80 = 134,60 €/m<sup>2</sup>

### Erläuterungen für den Marktwert (Vergleichswert)

Im vorliegenden Fall stehen keine ausreichenden und aus dem Markt abgeleiteten Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Insoweit kann die vorgetragene Ableitung des Vergleichswertes aus den Daten einer vergleichbaren Immobilie im nördlichen Harz, im vorliegenden Fall nur zur Plausibilisierung dienen. Ein begründeter und abgesicherter Vergleichswert ist nicht abzuleiten.

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Werte [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]			ange- messen	Verkehrs- wert EUR
				von	bis	Mittel		
64,7/10.000 Teileigentum - Geschäftsräume im EG, Lagerräume im UG		241,80				135	135	32.643

**vorläufiger Vergleichswert**

**32.643 EUR**

### 12.2 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert	32.643 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Sehr hohe Zuführung an die Erhaltungsrück- lage	6.529 EUR
<b>Vergleichswert</b>	<b>26.114 EUR</b>

## 13 Verkehrswert

### 13.1 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist „der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### 13.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der Unterzeichnende gemäß § 194 BauGB den Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden 64,7/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 360 bezeichneten, im Hochhaus 2 – Erdgeschoss – gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheit (Laden nebst einem Nebenraum) unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum 07.09.2023 auf:

#### **Am Kurpark 3 in 38700 Braunlage**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **07.09.2023** auf:

**27.000 EUR**

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte sind nicht allein das Ergebnis mathematischer Berechnungen. Die unterschiedlichsten Einflüsse aus den Märkten, der Lage, der Bebauung, des Zustandes, etc. können letztendlich vollständig nur durch sachverständige Annahmen, Vermutungen und Schätzungen des Gutachters ermittelt werden. Die in den Ergebnissen durchgeführten Rundungen sind damit begründet und sollen eine Vortäuschung von mathematischer Genauigkeit der Verkehrswertermittlung verhindern.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt.

Bad Gandersheim, den 28. Februar 2024

.....  
Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

---

**Literaturverzeichnis**

- [1] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch, Bundes-anzeiger-verlag, Köln, 8. Auflage 2017
- [2] **Kleiber:** ImmoWertV (2021), 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
- [3] **Kleiber:** Wertermittlungsrichtlinien 2016, 12. aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag
- [4] **Sommer/Kröll/Piebler:** Grundstücks- und Gebäudewertermittlung Haufe-Lexware GmbH&Co.KG, Freiburg 2011, Stand 2018
- [5] **Ross, Brachmann, Holzner:** „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- [6] **Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, 8. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann:** Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2009
- [8] **Fischer, Biederbeck:** Bewertung im ländlichen Raum, HLBS-Verlag, Reguvis-Bundesanzeiger Verlag, 2019
- [9] **Dr. D. Schaper, Prof. W. Kleiber (Hrsg.):** „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [10] **Tillmann, Kleiber, Seitz:** Tabellenhandbuch, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- [11] **Dröge:** Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Luchterhand-verlag 2005
- [12] **Schwirley, Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage, Bundesanzeiger--verlag, 2017
- [13] <https://www.reguvis.de/immobilien/wertermittlerportal.html/>
- [14] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

## 14 Anlagenverzeichnis

### Fotodokumentation

DSC07593:

Nordostansicht - Hochhaus Nr. 2 (rechts im Bild)



DSC07591:

Ostansicht - Haus Nr. 2



DSC07580:

Eingang Bewertungsobjekt



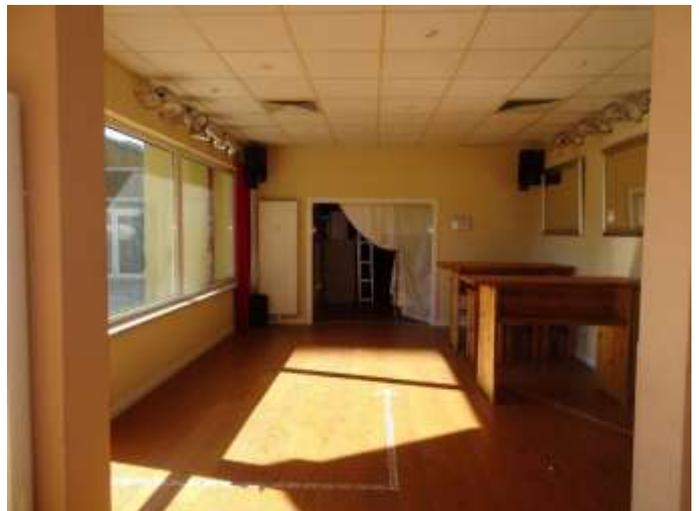
DSC07557:

Gastraum



DSC07559:

Gastraum



DSC07561:

Abgehängte Odenwalddecke



DSC07563:

Gastraum mit Blick auf die Terrasse



DSC07566:

Terrasse



DSC07583:

Ostansicht Terrasse vor Haus Nr. 2



DSC07576:

Innenliegender „Küchenraum“



DSC07570:

Nebenraum



DSC07572:

Wasserschaden in der Decke des Nebenraums



DSC07571:

Blick aus dem Nebenraum in den Flur



DSC07574:

Unterverteilung Strom



DSC07592:

Straße Am Kurpark

