



GUTACHTEN

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

für die

**Eigentumswohnung Nr. 301
Hochhaus 2, XVI. Obergeschoss**

Am Kurpark 3,

38700 Braunlage, OT Hohegeiß



Der lastenfreie **Marktwert der Eigentumswohnung** zum Stichtag 2. November 2023 beträgt rd.

17.000 €

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

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

areal:wert

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

Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	2. November 2023	
Qualitätsstichtag	2. November 2023	
Baujahr	1972	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre	
Grundstücksfläche	42.452 m ²	
Anteiliger Bodenwert	17 €/m ²	1.898 €

Ertragswert

Mietfläche	48 m ²	
Jahresrohertrag	2.880 €	
Bewirtschaftungskosten	1.213 €	
Liegenschaftszinssatz	6,25 %	
Ertragswert lastenfrei	354 €/m ²	17.000 €

Vergleichswert

Vergleichspreis	360 €/m ²	
Vergleichswert lastenfrei	354 €/m ²	17.000 €

2 | 31

Marktwert

Marktwert lastenfrei	354 €/m ²	17.000 €
Bodenwertanteil am Marktwert		11 %
Marktwert/Jahresrohertrag		5,9-fache

Belastungen in Abteilung II

		Wert der Belastung
- lfd. Nr. 1:	Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung)	0 €
- lfd. Nr. 2:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsverpflichtung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung)	0 €
- lfd. Nr. 3 - 13:	Eintragungen gelöscht	

Weitere geforderte Angaben:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Das Objekt wird vermutlich eigengenutzt.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:

Die Hausverwaltung wird ausgeübt von:

Schoon GmbH
Lehmkuhle 2
27472 Cuxhaven

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Nein, ein Gewerbebetrieb wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunlage ist kein Gewerbe angemeldet.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):
Nein, es wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen bei der Ortsbesichtigung festgestellt, die nicht mit bewertet werden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Nein, nach Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Aus den Bauakten gehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen hervor.
- ob ein Energieausweis vorliegt:
Es liegt ein abgelaufener verbrauchsorientierter Energieausweis zur Wertermittlung vor.

- ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:

Gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen Umweltamtes sind keine Altlasten bekannt. Jedoch wird auf die flächendeckende Bodenbelastung im Landkreis Goslar hingewiesen. Bei der Ortsbesichtigung sind keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen und Kampfmittel bekannt geworden. Auftragsgemäß wurde keine schriftliche Auskunft des zuständigen Amtes bezüglich Kampfmittel angefordert.



Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben.....	8
1.1 Angaben zum Auftrag	8
1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	9
1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	10
1.4 Objektkonzeption	10
2 Grundstücksmerkmale	11
2.1 Lage.....	11
2.1.1 Makrolage	11
2.1.2 Mikrolage	11
2.1.3 Demografische Kennzahlen	12
2.1.4 Grundstück.....	12
2.2 Entwicklungszustand.....	12
2.3 Rechte und Beschränkungen	13
2.3.1 Privatrechtliche Situation.....	13
2.3.1.1 Grundbuch.....	13
2.3.1.2 Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges	14
2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation.....	16
2.3.2.1 Bauplanungsrecht.....	16
2.3.2.2 Baulasten	16
2.3.2.3 Ökologische Lasten und Altlasten.....	17
2.4 Abgaberechtlicher Zustand	17
3 Objektbeschreibung.....	18
3.1 Vorbemerkungen.....	18
3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	18
3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung	19
3.4 Energetische Eigenschaften.....	20
3.5 Außenanlagen.....	20
3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse	21
3.8 Bauberechnung.....	21
3.9 Risikoeinschätzung	22
4 Ermittlung des Marktwertes	23
4.1 Marktwert	23
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	23
4.3 Bodenwertermittlung	23
4.4 Ertragswertverfahren.....	24
4.5 Vergleichswertverfahren.....	27
5 Marktwert	30
6 Vergleichsdaten	31

Anlagen

- I Textliche Erläuterungen
- II Objektinformationen
- III Objektfotos

1 Allgemeine Angaben

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

1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld - Versteigerungsgericht - Marktstraße 9 38678 Clausthal-Zellerfeld
Auftragsdatum	10. August 2023
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 2 K 10/23
Wertermittlungsstichtag	2. November 2023 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	2. November 2023
Tag der Ortsbesichtigung	1. Ortstermin: 12. Oktober 2023 (Zutritt wurde nicht ermöglicht) 2. Ortstermin: 2. November 2023
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• der Hausmeister• der Sachverständige

8 | 31

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

1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

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

Vom Gericht wurden folgende wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch vom 01.06.2023

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 26.04.2018
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 24.10.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 02.10.2023
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 06.11.2023
- Gewerberegisterauskunft vom 28.09.2023
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Bauzeichnungen
- Teilungserklärung vom 04.06.1974
- Protokolle der Eigentümersammlungen vom 19.11.2022 und 17.06.2023
- Wirtschaftsplan 2023 und 2024
- Hausgeldabrechnung 2022
- Energieausweis vom 09.06.2009
- Auszug aus der Kaufpreissammlung

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Am Kurpark 3
	38700 Braunlage, OT Hohegeiß
Wohnungsgrundbuch von	Hohegeiß
Blatt	1108
Gemarkung	Hohegeiß
Flur	3
Flurstücke, Größe	96/1 33.807 m ² 20/3 8.645 m ² ————— 42.452 m²
Miteigentumsanteil	26,30/10.000

1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist eine Zweizimmerwohnung mit Bad und Küchenzeile im 16. Obergeschoss des Hochhauses 2. Bei dem gesamten Objekt handelt es sich um eine Hotel- und Apartmentanlage mit laut Teilungserklärung insgesamt 370 Wohnungen, die teilweise eigengenutzt und teilweise an Feriengäste vermietet werden.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Braunlage, heilklimatischer Kur- und Wintersportort, hat rd. 5.530 Einwohner (Stand 30.06.2023) und liegt im niedersächsischen Oberharz auf einer Höhe zwischen 600 und 971 m, etwa 22 km südlich von Bad Harzburg, an der Schnittstelle des nördlichen Nationalparks Harz und des südlichen Naturparks Harz. Der 1.142 m hohe Brocken liegt rund 15 km nördlich. Die Stadt gliedert sich in die Ortsteile Sankt Andreasberg, Hohegeiß und die Kernstadt Braunlage.

Der wirtschaftliche Schwerpunkt ist der Tourismus. Für den Wintersportler bietet der Wurmberg eine große Auswahl an Skimöglichkeiten. Rund um Braunlage gibt es ein weitgestrecktes Loipennetz.

In den Ortsteilen Braunlage, St. Andreasberg und Hohegeiß gibt es jeweils eine Grundschule, in Braunlage eine Kindertagesstätte und in Hohegeiß einen Kindergarten.

11 | 31

Verkehrstechnisch erschlossen wird Braunlage über die Bundesstraßen 4, 27 und 242. Es gibt jedoch keinen Anschluss an eine Eisenbahnstrecke, dafür aber ein ÖPNV-Angebot mit zahlreichen Bushaltestellen in der Stadt. Mehrere Linien und zusätzliche Strecken während der Sommersaison ermöglichen die Erreichbarkeit der umgebenden Orte St. Andreasberg, Hohegeiß und Schierke sowie Bad Harzburg und Goslar.

Anschluss an das Bundesautobahnnetz besteht in rd. 35 km Entfernung an die A 38 (Südharzautobahn, Friedland - Leipzig) an der Anschlussstelle „Werther“ bzw. in rd. 60 km an die A 7 (Schleswig-Holstein - Bayern) an der Anschlussstelle „Seesen“. Der nächste Bahnhof mit ICE-Anschluss befindet sich in Göttingen, der nächste Flughafen mit internationalen Anschlüssen ist in Hannover in rd. 150 km Entfernung bzw. in Leipzig in rd. 160 km Entfernung.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ferienanlage „Panoramic“ in Hohegeiß in Ortsrandlage an der Straße „Am Kurpark“ und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen.

Die Straße „Am Kurpark“ ist eine Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. In der Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor, angrenzend befindet sich das Kurhaus von Hohegeiß. Die Lage ist ruhig, bis in den Ortskern von Hohegeiß beträgt die Entfernung ca. 1 km.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ortstypisch, Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in der Kirchstraße (B 4) in rd. 1 km Entfernung. In Braunlage sind Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs vorhanden.

Aufgrund der Lage im Natur- und Nationalpark Harz bieten sich zahlreiche naturbezogene Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten, direkt in der Ferienanlage gibt es ein Hallenbad mit Saunalandschaft sowie eine Minigolf-Anlage im Außenbereich.

2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (30.06.2023)	5.531
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2021	-6,5 %
Arbeitslosenquote (10/2023, Landkreis Goslar)	7,0 %
Kaufkraftkennziffer (2023, Landkreis Goslar)	89,6
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2023, Landkreis Goslar)	24.079 €

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

12 | 31

2.1.4 Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche ist unregelmäßig geschnitten und fällt von Süden nach Norden ab. Die Grundstückserschließung erfolgt über die Straße „Am Kurpark“. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück stehen nach Sanierung des Parkdecks ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Weitere Parkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

2.2 Entwicklungszustand

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



2.3 Rechte und Beschränkungen

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Wohnungsgrundbuchauszug vom 01.06.2023 zugrunde.

Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung)
- lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsverpflichtung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung)
- lfd. Nr. 3 - 13: Eintragungen gelöscht

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Zu lfd. Nr. 1: Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung):

Wortlaut der Verfügung vom 30. Juni 1971/23. November 1971:

„Soweit es die Flurstücke 18/2, 20 und 0,2902 ha des Flurstückes 93 betrifft, die z.Z. nach den Absichten des Käufers nicht bebaut werden sollen, verpflichtet sich der Käufer oder sein Rechtsnachfolger bzw. anteilige Rechtsnachfolger, den Unterschiedsbetrag zwischen dem in diesem Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis von DM 4,00 je m² und dem jeweils vom Katasteramt zu ermittelnden Baulandpreis für bebaubare Flächen zu zahlen. Als Baulichkeiten im Sinne dieses Vertrages gelten alle bewohnbaren oder zu gewerblichen Zwecken nutzbaren überdachten Gebäude.

Die jeweils ggf. bebaute Fläche wird mit Hofraum, Zufahrt sowie Nutz- und Ziergärten ausgeschieden. Der Käufer sagt zu, über die Einbeziehung weiteren Geländes in die Bebauung dem Verkäufer schriftlich Mitteilung zu machen. Die Feststellung der Nachzahlung soll jeweils am 1. April, der auf den Baubeginn folgt, stattfinden.“

Die Eintragung mit der lfd. Nr. 1 kann nur dann Auswirkungen haben, wenn eine zusätzliche Bebauung erfolgt. Hierzu muss die Eigentümergemeinschaft gehört werden. Sie hat Einspruchsmöglichkeiten und kann demzufolge das Geschehen beeinflussen.



Nach dem augenblicklichen Stand dürfte eine weitere Bebauung des Grundstückes derzeit nicht beabsichtigt sein. Bei der Bewertung hat diese Eintragung keinen Werteinfluss.

Zu Ifd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsverpflichtung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung):

Wortlaut der Verfügung vom 30. Juni 1971/23. Nov. 1971:

„Der Eigentümer hat alle Einwirkungen auf die Grundstücke ersatzlos zu dulden, die vom angrenzenden Grundstück des Landes Niedersachsen – Landesforstverwaltung – durch fallende Bäume, Stämme, Äste, Wild oder dergleichen verursacht werden, wobei es unerheblich ist, ob die Einwirkungen auf menschliche Handlungen (Fällungsarbeiten) oder auf Naturereignisse zurückzuführen sind.“

Diese Eintragung stellt keine Beschränkung für den jeweiligen Eigentümer einer Wohnung im Wohnpark „Panoramic“ dar und wirkt sich somit nicht wertbeeinflussend auf die zu bewertende Eigentumswohnung aus.

Es ist davon auszugehen, dass zwischenzeitlich ein Zwangsversteigerungsvermerk ins Grundbuch eingetragen wurde. Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Erteilung des Zuschlags bzw. Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert der Eigentumswohnung.

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

2.3.1.2 Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges

Das Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen wurde in der Teilungserklärung (Urkundenrolle Nr. 147/1974) vom 04.06.1974 vereinbart. Der Miteigentumsanteil für das Bewertungsobjekt beträgt 26,30/10.000. Die Stellplätze sind Gemeinschaftseigentum ohne Zuweisung zur Sondernutzung.

Laut vorliegendem Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 beträgt das monatliche Hausgeld 363,50 €/Monat. Ab dem 01.01.2024 erhöht sich das Hausgeld auf 374,50 €.

Die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Bewertungsobjekt beträgt 2.118,02 €.

Laut Protokoll der letzten Eigentümerversammlungen wurde von der Eigentümergemeinschaft folgendes beschlossen:

Eigentümerversammlung vom 19.11.2022:

- Beauftragung eines Rechtsbeistandes für eventuelle Schadensersatzansprüche gegenüber dem vorherigen Verwalter (max. 5.000 €, Finanzierung über die Erhaltungsrücklage)
- Erneuerung der Schließanlage (max. 20.000 €, Finanzierung über die Erhaltungsrücklage)
- Beauftragung eines Energieberaters (max. 90.000 €, Finanzierung über die Erhaltungsrücklage)
- Zustandsprüfung der Dächer und Terrassen der Terrassenhäuser und Penthouses durch einen Sachverständigen (Finanzierung über die Erhaltungsrücklage)
- Sanierung der Betonschäden an der Umrandung der Schwimmbadbedachung (60.000 €, Finanzierung über die Erhaltungsrücklage)

15 | 31

Eigentümerversammlung vom 17.06.2023:

- Sonderumlage aufgrund diverser Zahlungsausfälle (1.291.777 €, fällig am 01.09.2023)
- ersatzloser Rückbau des Vordachs am Haupteingang (Finanzierung über die Erhaltungsrücklage)
- ersatzloser Rückbau der defekten Schrankenanlage (Finanzierung über die Erhaltungsrücklage)
- notwendiger Austausch der Anlagentechnik, Austausch von Strangabsper rungen, Schiebern und Ventilen (max. 80.000 €, Finanzierung über die Erhaltungsrücklage)
- Sanierung der Dächer der Terrassenhäuser und der Penthouses (ca. 550.000 €, Finanzierung über Sonderumlage, fällig am 01.09.2023)



- vorzeitige Aufstellung eines Baugerüsts zur Sicherung der Fassadenplatten
(Finanzierung über Wirtschaftsplan)

Zum Wertermittlungsstichtag sind die beschlossenen Sonderumlagen bereits fällig gewesen, sodass diese in der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Rückstände aus Hausgeldern und Sonderumlagen säumiger Eigentümer werden laut Protokoll der Eigentümerversammlung 2022 auf alle Wohnungseigentümer umgelegt. Laut vorliegendem Wirtschaftsplan 2024 für die zu bewertende Wohnung beträgt der jährliche Beitrag für offene Hausgelder 724,33 € und für offene Sonderumlagen 214,62 €.

Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs an der Wohneigentumsanlage ist auch zukünftig mit weiteren Sonderumlagen zu rechnen.

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.2.1 Bauplanungsrecht

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

16 | 31

Im Flächennutzungsplan der Stadt Braunlage ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als Sonderbaufläche Hotel / Erholungswohnen dargestellt.

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

2.3.2.2 Baulasten

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



2.3.2.3 Ökologische Lasten und Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Goslar, Fachdienst Umwelt sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten bekannt. Jedoch befindet sich das Grundstück im Gebiet mit Schadstoffgehalten in Böden oberhalb der Vorsorgewerte der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO), aber unterhalb der gefahren- und nutzungsspezifischen Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Diese Flächen werden in der BPG-VO als GE-Gebiete erfasst. Die flächendeckende Bodenbelastung mit Arsen und Schwermetallen ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Belastet sind in der Regel die ersten 30 cm der Böden. Da diese Bodenbelastung grundsätzlich im gesamten Landkreis Goslar vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass das damit einhergehende Kostenrisiko, speziell bei Neubaumaßnahmen, auf dem Markt grundsätzlich Berücksichtigung findet und sich im Bodenrichtwert widerspiegelt.

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

17 | 31

2.4 Abgaberechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Braunlage sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Im öffentlichen Verkehrsraum sind zum Ortstermin keine Baumaßnahmen ersichtlich, die Straßenausbaubeiträge nach sich ziehen könnten. Im Rahmen der Wertermittlung wird für das Grundstück auftragsgemäß von Beitragsfreiheit ausgegangen.



3 Objektbeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

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

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

18 | 31

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

3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist eine eigengenutzte Eigentumswohnung (TE-Nr. 301) im 16. Obergeschoss des Hochhauses 2 der Hotelanlage „Panoramic“ (Apartment 583 laut Aufteilungsplan). Die Wohnung besteht laut vorliegendem Grundriss aus einem Wohn- und Esszimmer mit Kochnische, einem Schlafzimmer, einem Bad, einem Flur und einer Loggia. Die Himmelsausrichtung der Wohnung ist Süden. In der Hotelanlage „Panoramic“ befinden sich laut Teilungserklärung 370 Apartments.



Im Gebäudekomplex gibt es zwei Restaurants, eine Tanzbar/Disco, einen Waschsalon, eine Saunalandschaft, einen SB-Laden, Räume für Bäder und Kuren, Massage, Krankengymnastik, ein Wellness-Studio mit Sauerstofftherapie sowie ein Hallenbad (8 m x 22 m). Die Anlagen sind teilweise geschlossen und werden nicht mehr betrieben. Auf dem Gelände sind ein Spielplatz und eine Minigolf-Anlage vorhanden.

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

Im Rahmen des Ortstermins konnten die Wohnung und exemplarische Gemeinschaftsbereiche (z.B. Flure) im Haus 2 besichtigt werden.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart: Zweizimmerwohnung im 16. OG des Hochhauses 2 in der Hotelanlage „Panoramic“. Apartment 301 lt. Aufteilungsplan

Baujahr: 1972

Gebäudekonstruktion

Außenansicht: Sichtbeton, Trapezblechverkleidung

19 | 31

Konstruktionsart: Massivbauweise

Dachform: Flachdach

Wände: massiv

Geschossdecken: Massivdecken

Treppen: massiv

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallationen: normale Ausstattung

Heizung: zentral über Blockheizkraftwerk

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

Ausbauzustand

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Tapeten, Fliesen



Deckenbekleidungen:	Tapeten
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung
Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür in Holzzarge
	Zimmertüren: Holztüren in Holzzargen
Sanitärinstallation:	Bad mit Wanne, Waschbecken, WC
Besondere Bauteile:	Loggia

3.4 Energetische Eigenschaften

Für das Bewertungsobjekt wurde ein verbrauchsorientierter Energieausweis erstellt und vorgelegt. Der Ausweis ist zum 09.06.2019 abgelaufen und somit nur bedingt aussagekräftig. Danach lag in den Jahren 2006 - 2008 der durchschnittliche (zeitlich bereinigte und klimabereinigte) Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser bei 252 kWh/(m²a). Damit liegt das Bewertungsobjekt im Vergleich zu durchschnittlichen Energiebedarfswerten nach EnEV 2009 im gelben Bereich des dargestellten Ampelsystems (grün - gute Energieeffizienz, gelb - mittlere Energieeffizienz, rot - schlechte Energieeffizienz).

20 | 31

3.5 Außenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich neben einer asphaltierten Zufahrt eine Minigolf-Anlage sowie Kfz-Stellplätze in bzw. auf den Parkdecks. Das Parkdeck wird zum Wertermittlungsstichtag saniert.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Notwendige Instandsetzungsmaßnahmen werden aktuell durchgeführt bzw. wurden von der Eigentümergemeinschaft beschlossen. Die Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage und durch Sonderumlagen gedeckt.

Die zu bewertende Wohnung verfügt über eine einfach bis mittlere Ausstattung. Das Bad ist veraltet. Die Fenster wurden zwischenzeitlich erneuert.

Unter Berücksichtigung des Zustandes ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber das Objekt grundlegend renovieren wird. Die tatsächlichen Kosten hängen von den zu planenden Maßnahmen ab. Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung im Ist-Zustand.

Die Ausstattung wird im Ansatz der Miete und des Liegenschaftzinssatzes im Ertragswert berücksichtigt. Im Vergleichswertverfahren ist die Ausstattung bereits in den herangezogenen Vergleichspreisen berücksichtigt.

3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in touristisch attraktiver Umgebung. Eine Vermietung als Ferienwohnung ist möglich. Für eine Nutzung als Ferienwohnung ist die Wohnungsgröße angemessen.

Schwächen

Das Gebäude hat ein baujahrestypisches Erscheinungsbild. Die Eigentümerge meinschaft ist sehr groß. Es besteht erhöhter Modernisierungs- und Instandsetzungsstau.

Chancen

Aufgrund der Lage im Harz in einem touristisch attraktiven Ort und in direkter Nähe zu Wald und Wanderwegen kann künftig die Nachfrage nach Ferienwohnungen gegeben sein.

21 | 31

Risiken

Die Bevölkerungsentwicklung war zuletzt negativ. Aufgrund des vorhandenen Instandsetzungsstaus ist künftig mit weiteren Sonderumlagen zu rechnen.

3.8 Bauberechnung

Zusammenfassung

Wohnfläche	rd.	48 m ²
------------	-----	-------------------

Die Fläche wurden der Teilungserklärung entnommen und anhand der vorliegenden Grundrisszeichnung plausibilisiert.

3.9 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Apartmentkomplex. Das Bewertungsobjekt ist als Wohnung bzw. Ferienwohnung nutzbar und auch dafür ausgelegt. Anderweitige Nutzungen sind nicht ohne größeren baulichen Aufwand möglich und werden wirtschaftlich als nicht sinnvoll erachtet. Die Drittverwendungsfähigkeit wird insgesamt als normal eingeschätzt.

Vermietbarkeit

Als potenzielle Mietinteressenten für die Wohnung werden vor allen Dingen Touristen sowie Einpersonenhaushalte angesprochen. Für die Vermietung an Touristen ist die Lage im Oberharz mit Skigebieten und Wald- und Wanderwegen positiv. Nachteilig sind das baulaltertypische Erscheinungsbild des Hauses und die teils einfache Ausstattung der Wohnung. Die Vermietbarkeit des Objekts wird insgesamt als noch normal eingeschätzt.

Marktgängigkeit

Das Objekt ist aufgrund der Vermietbarkeit als Ferienwohnung für Kapitalanleger geeignet. Aufgrund der Lage in Hohegeiß kommen als Kapitalanleger hauptsächlich regionale Investoren in Betracht. Im vorliegenden Fall können sich die Architektur der 1970er Jahre des Bewertungsobjektes und der bestehende Sanierungsstau negativ auf die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit auswirken. Zudem begründen die vermutlich noch folgenden Sonderumlagen ein Kostenrisiko, das den Kreis potenzieller Käufer weiter eingrenzt. Die Marktgängigkeit wird insgesamt als eingeschränkt erachtet.



4 Ermittlung des Marktwertes

4.1 Marktwert

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

23 | 31

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

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

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim 17 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2023). Der Bodenrichtwert weist das Zustandsmerkmal sonstige Sondergebiete aus. Das Zustandsmerkmal stimmt mit dem Bewertungsobjekt überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.

Bodenwert

Flurstück 96/1:	17 €/m ²	x	33.807 m ²	=	574.719 €
Flurstück 20/3:	17 €/m ²	x	8.645 m ²	=	146.965 €
					721.684 €

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

Anteiliger Bodenwert

$$\frac{26,30}{10.000} \times 721.684 \text{ €} = 1.898 \text{ €}$$

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 11 %.

4.4 Ertragswertverfahren

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

Erzielte Mieten

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet.

Marktmieten

24 | 31

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immonet) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Im näheren Umfeld konnten Wohnungsmieten in einer Spanne zwischen 5,58 €/m² und 7,73 €/m², im Mittel 6,71 €/m² ermittelt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat mit den Grundstücksmarktdaten 2023 Mietpreisspannen für die Fremdenverkehrsorte veröffentlicht. Für Wohnungen mit 40 bis 80 m² wird die Miete mit 3,40 bis 6,40 €/m², im Schnitt mit 4,50 €/m² bei einfacher Ausstattung und mit 3,40 bis 6,60 €/m², im Schnitt mit 4,70 €/m² bei mittlerer Ausstattung angegeben.

Marktüblicher Mietansatz

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

Für das Bewertungsobjekt wird eine marktüblich erzielbare Miete von 5,00 €/m² zu grunde gelegt.



Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten basieren auf den Modellwerten für Bewirtschaftungskosten in Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie. Die Werte gelten für das Jahr 2015 und werden mittels aktuellem Verbraucherpreisindex aktualisiert. Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden. Aufgrund des vorhandenen Schwimmbads werden in der Wertermittlung erhöhte Instandhaltungskosten angesetzt. Laut vorliegendem Wirtschaftsplan 2023 betragen die tatsächlichen Verwalterkosten 451,82 € für die gegenständliche Wohnung. Wegen des erhöhten Verwaltungsaufwands für das Gesamtobjekt liegen diese über den Modellwerten und werden gerundet mit 450 € in Ansatz gebracht.

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

25 | 31

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

Liegenschaftszinssatz

Ein Liegenschaftszinssatz für Ferien- und Eigentumswohnungen wird seitens des Gutachterausschusses nicht veröffentlicht. Der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser wird seitens des Gutachterausschusses mit einem Wert von 3,1 % angegeben.¹ Der Wert ist ein Durchschnittswert über den gesamten Landkreis.

Aufgrund der Objektart, des Zustand des Gesamtobjekts mit bestehendem Instandhaltungsstau, der bereits hohen monatlichen Kosten, die neben Hausgeld und Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage auch Kosten für Säumniszahlungen anderer Eigentümer enthält, sowie des Risikos weiterer Sonderumlagen wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 6,25 % zugrunde gelegt.

¹ Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2023

Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Das Baujahr des Objektes ist 1972. Einfamilienhäuser haben laut Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Wohnhaus, der Bauweise und des Ausstattungsstandards wird die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt.

Aufgrund des bestehenden Instandhaltungsstaus verkürzt sich die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vor Sanierung fiktiv mit 15 Jahren angesetzt.

Rohertrag

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen	5,00 €/m ² x	48 m ² =	240 € gesamt	2.880 € <u>2.880 €</u>

26 | 31

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung	14,00 €/m ² x	48 m ² =	672 €
Verwaltung	450 €/VE x	1 VE =	450 €
Mietausfall	2 % x	2.880 € =	58 €
CO ₂ -Abgabe	0,69 €/m ² x	48 m ² =	33 €
			<u>1.213 €</u>

42,1 % vom Jahresrohertrag

Ertragswert	Stichtag 2. November 2023
1. Rohertrag	2.880 €
2. Bewirtschaftungskosten	42,1 % <u>-1.213 €</u>
3. Reinertrag	1.667 €
4. Anteiliger Bodenwert	1.898 €
5. Liegenschaftszinssatz	6,25 %
6. Bodenwertanteil am Reinertrag	<u>-119 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	1.548 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	15 Jahre
9. Liegenschaftszinssatz	6,25 %
10. Barwertfaktor	9,56
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen	14.799 €
12. Anteiliger Bodenwert	<u>1.898 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert	16.697 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>0 €</u>
15. Ertragswert	16.697 €
	rd. <u>17.000 €</u>

27 | 31

4.5 Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswertberechnung liegt ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Northeim zugrunde. Die Auswahl bezieht sich auf Kauffälle von Eigentumswohnungen seit 2023 in der Wohnanlage und einer Wohnfläche von 48 m² bis 53 m².

Mit Ausnahme der Kauffälle 1, 12 bis 14, 17 und 19 enthalten alle Kaufpreise Inventar. Der im Kaufpreis enthaltene Anteil für das Inventar wird deshalb abgezogen.



Kaufpreisanalyse von Eigentumswohnungen

Kaufdatum ab Feb. 2023, Baujahr ab 1973

Nr.	Kauf- datum	Bau- jahr	Miet- fläche [m ²]	Boden- richt- wert [€/m ²]	Kaufpreis inkl. Inventar [€]	Preis Inventa- r [€]	Kaufpreis exkl. Inventar [€]	Kaufpreis/ m ² [€/m ²]	Anpassung [€/m ²]
1	02.23	1973	50	17	19.000		19.000	380	380
2	02.23	1973	53	17	27.000	4.000	23.000	434	434
3	01.23	1973	53	17	20.000	3.000	17.000	321	321
4	03.23	1973	50	17	32.500	2.500	30.000	600	--
5	03.23	1973	50	17	32.500	2.500	30.000	600	--
6	03.23	1973	50	17	11.500	2.500	9.000	180	--
7	05.23	1973	48	17	34.000	4.000	30.000	625	--
8	05.23	1973	51	17	20.000	4.000	16.000	314	314
9	05.23	1973	51	17	20.000	7.000	13.000	255	--
10	06.23	1973	50	17	22.000	2.500	19.500	390	390
11	06.23	1973	50	17	15.000	2.000	13.000	260	--
12	06.23	1973	48	17	17.000		17.000	354	354
13	05.23	1973	50	17	12.000		12.000	240	--
14	08.23	1973	50	17	22.500		22.500	450	450
15	08.23	1973	50	17	22.000	4.000	18.000	360	360
16	08.23	1973	50	17	34.700	4.700	30.000	600	--
17	09.23	1973	48	17	26.500		26.500	552	--
18	09.23	1973	53	17	17.500	2.500	15.000	283	283
19	10.23	1973	50	17	18.000		18.000	360	360

28 | 31

Minimum	1973	48 m ² nach Anpassung	180 €/m ²	283 €/m ²
Median- wert	1973	50 m² 50 m²	360 €/m²	360 €/m²
Maximum	1973	53 m ²	625 €/m ²	450 €/m ²
Standardabweichung			+/- 138	+/- 52

Die Standardabweichung veranschaulicht die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel. Je größer die Standardabweichung, desto größer die Streuung der Einzelwerte. Zur Verdichtung des Datenmaterials werden Werte, die außerhalb der Standardabweichung liegen, ausgeklammert. Daher werden die Kaufpreise lfd. Nr. 4 bis 7, 9, 11, 13, 16 und 17 ausgesondert.

Aus den Vergleichspreisen ergibt sich ein Medianwert von 360 €/m² bei einer mittleren Wohnfläche von 50 m². Der ermittelte Vergleichswert ist auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Weitere Zu- oder Abschläge werden nicht für erforderlich gehalten.

Vergleichswert	360 €/m ²	x	48 m ²	=	17.280 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				<hr/>	0 €
					17.280 €
		rd.			17.000 €

5 Marktwert

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

Der Vergleichswert wurde mit 17.000 €

und der Ertragswert mit 17.000 € ermittelt.

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

Der lastenfreie Marktwert für die Eigentumswohnung Nr. 301, Hochhaus 2, XVI. Obergeschoss Am Kurpark 3, 38700 Braunlage, OT Hohegeiß beträgt zum Wertermittlungsstichtag 2. November 2023

17.000 €

entspricht: 354 €/m² Mietfläche bzw. das 5,9-fache des Rohertrages



6 Vergleichsdaten

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

Der Gutachterausschuss Northeim ermittelt für Eigentumswohnungen Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr mit einem Korrekturfaktor für abweichenden Bodenrichtwert. Der Vergleichsfaktor ist als Durchschnittswert zu betrachten. Er bezieht sich auf Objekte mit einem Bodenrichtwert von mindestens 20 €/m² und ist somit nur bedingt auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Mit dem Korrekturfaktor ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 484 €/m². Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 354 €/m². Der Vergleichsfaktor basiert auf Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2022. Aufgrund der zuletzt rückläufigen Kaufpreisentwicklung auf dem Immobilienmarkt und der besonderen Objekteigenschaften der zu bewertenden Wohnung (Risiko aufgrund des Instandhaltungsstaus, sehr große Eigentümergemeinschaft usw.) ist die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht in dieser Höhe gerechtfertigt.

31 | 31

Der Marktwert wird durch den Ertragswert gestützt.

Braunschweig, 21. November 2023

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Beratender Ingenieur



Anlage I

Textliche Erläuterungen

1 | 5

- **Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

2 | 5

- **Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)**

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

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

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

- **Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)**

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

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

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

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

3 | 5

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Beim Sachwertverfahren ist der **Wert der nutzbaren baulichen Anlagen**, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungskosten. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit (Normalherstellungskosten in €/m²), vervielfacht mit der entsprechenden Flächeneinheit, der Brutto-Grundfläche (BGF).

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



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

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

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

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

5 | 5

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

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

Anlage II

Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte
- Bauzeichnung



Übersichtskarte

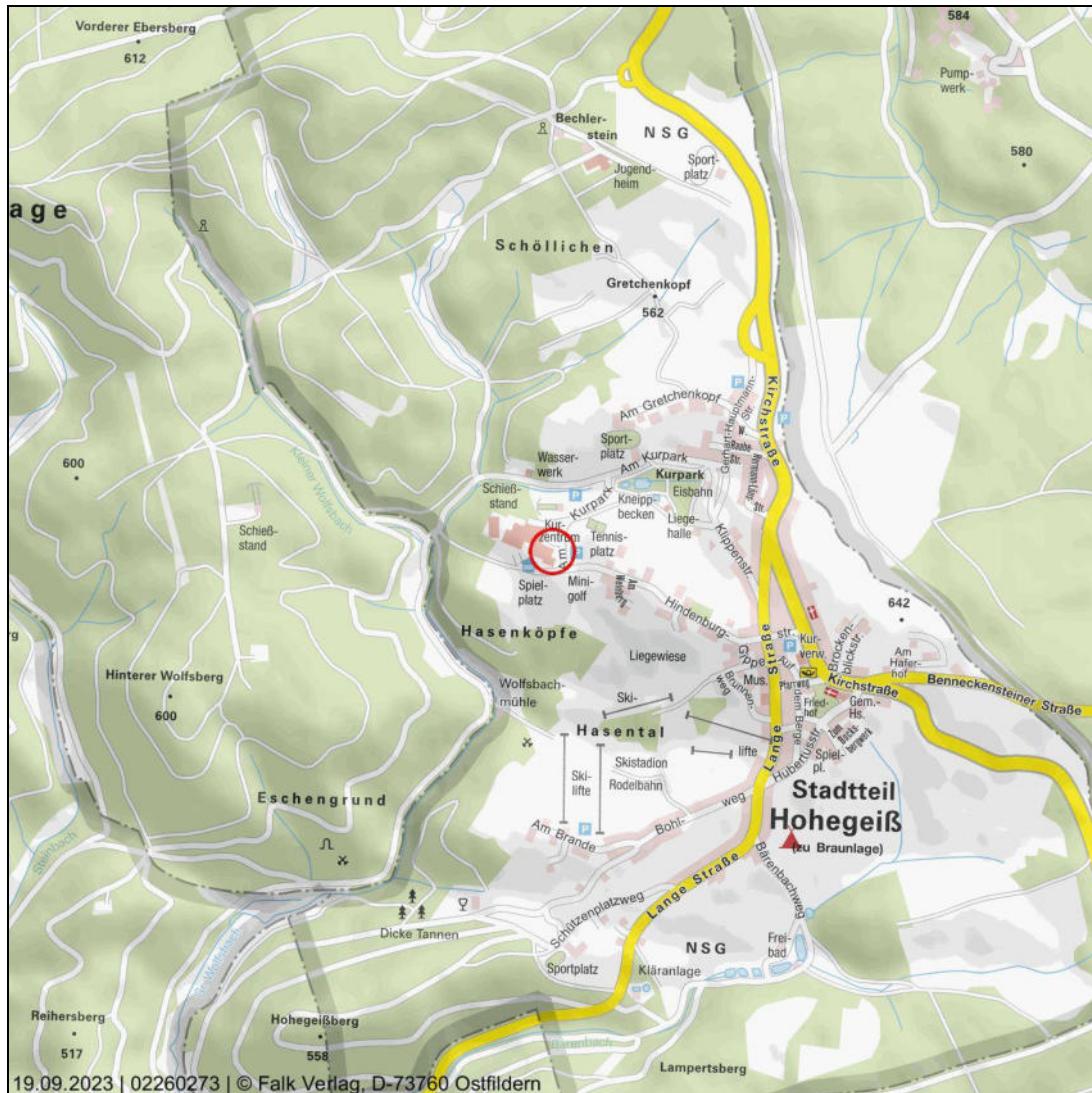


2 | 6

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



Stadtplan



3 | 6

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



Bodenrichtwertkarte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 19.09.2023)

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

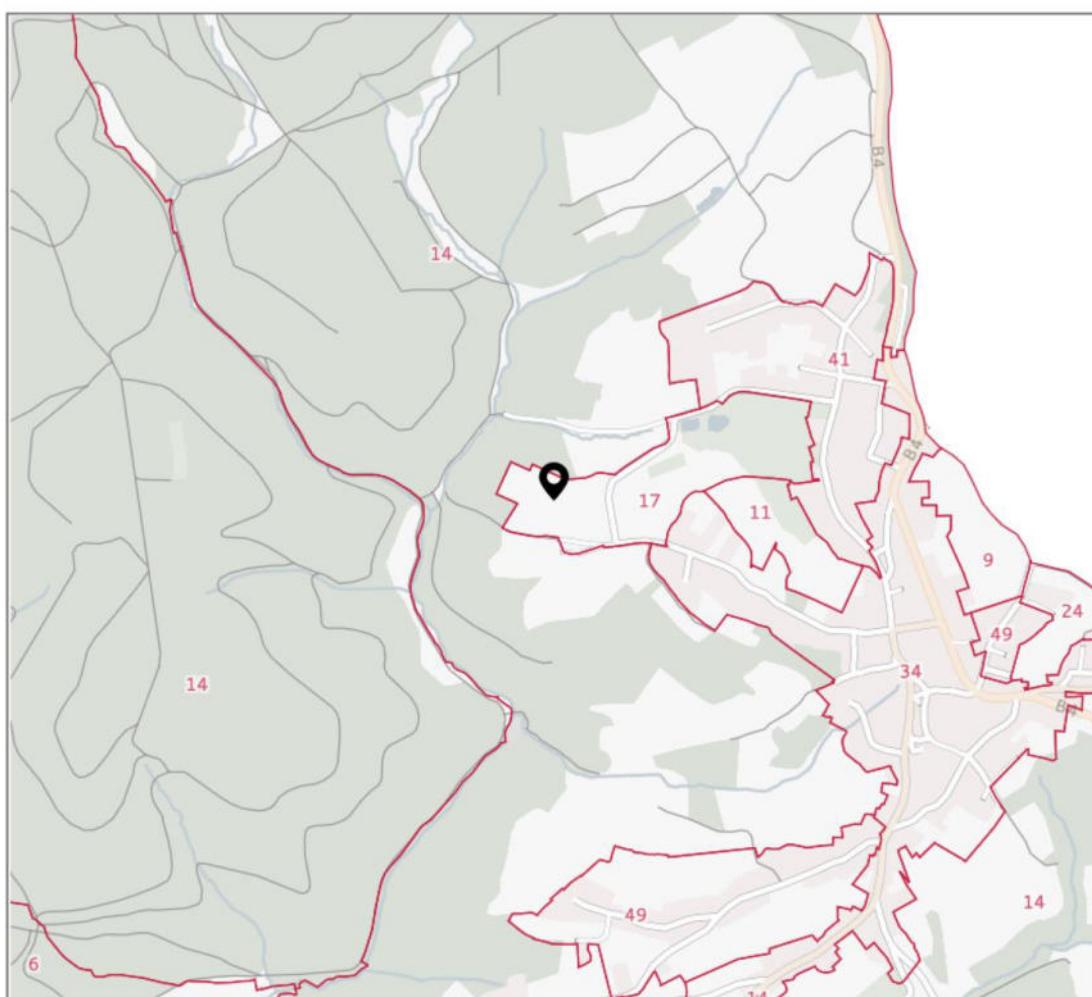


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

4 | 6

Bodenrichtwertzone: 00307020

Bodenrichtwert: 17 €/m²

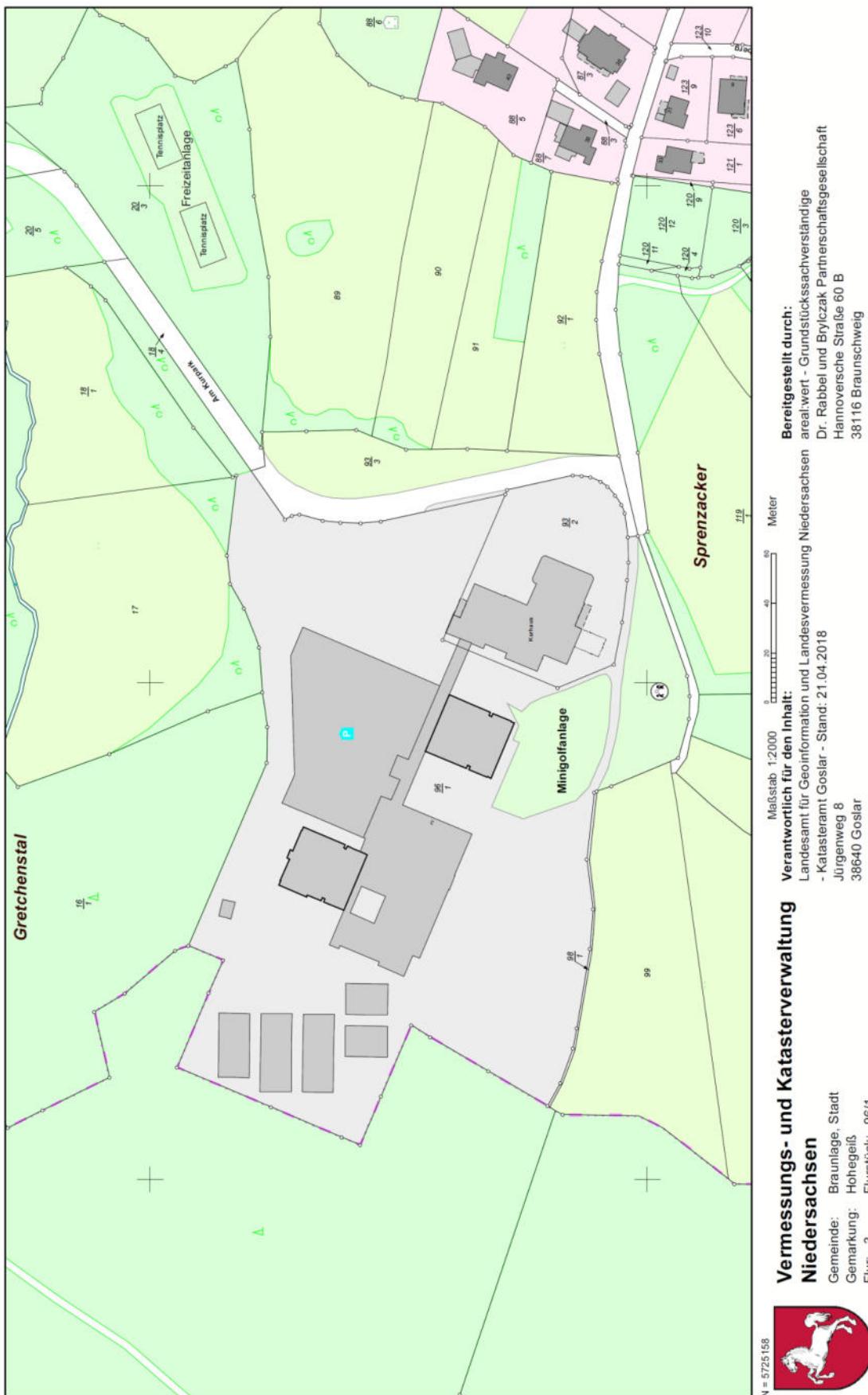
Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Sonstige Sondergebiete

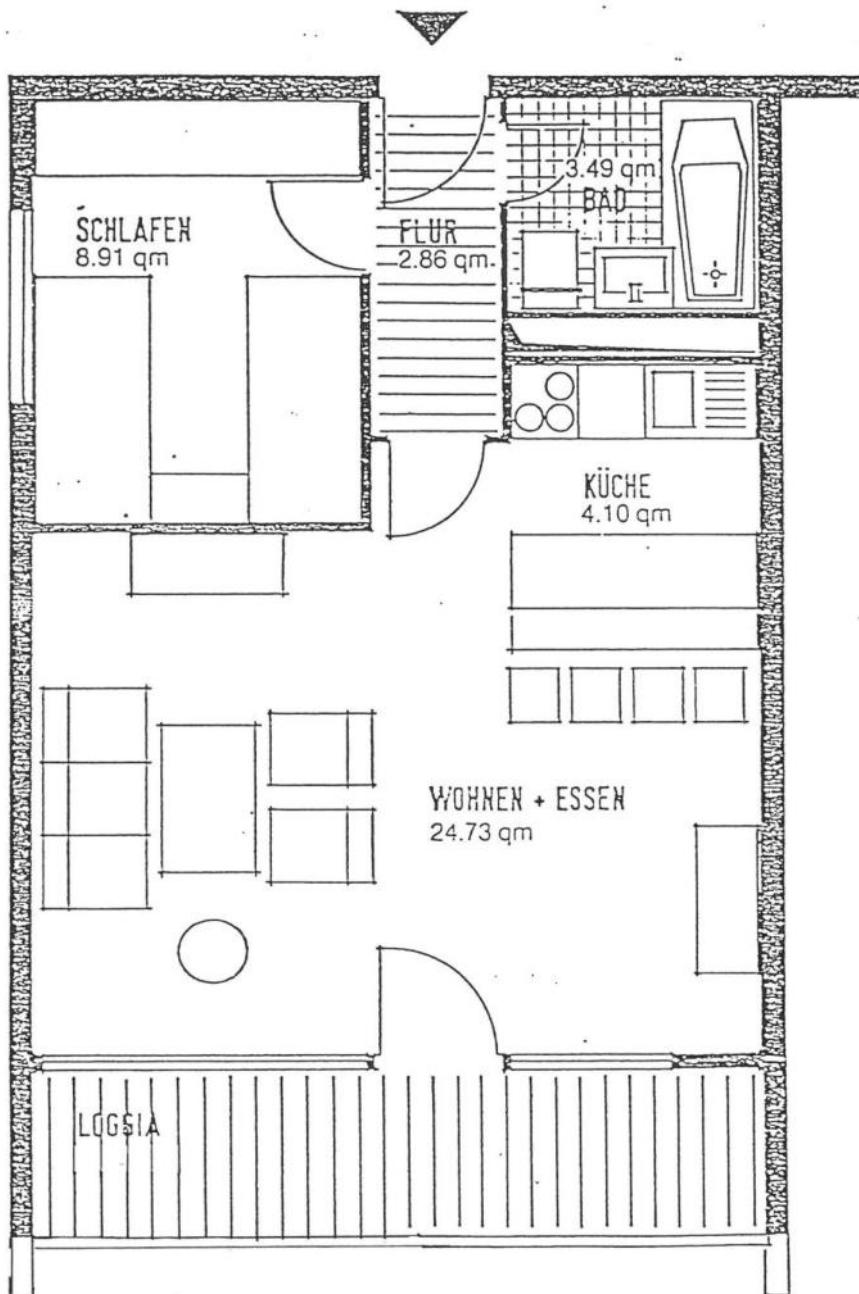


Liegenschaftskarte



Bauzeichnung

Nicht maßstabsgerecht. Die Zeichnung kann in Teilbereichen von den örtlichen Gegebenheiten abweichen.



Anlage III

Objektotos

1 | 3



Bild 1: Ostansicht Gesamtanlage

2 | 3



Bild 2: Sanierung Parkdeck



Bild 3: Bad

3 | 3



Bild 4: Ausblick von der Loggia