



GUTACHTEN

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

Teileigentumseinheit

Auf dem Glockenberg 5, 38707 Altenau



Der lastenfreie **Marktwert der Teileigentumseinheit** zum Stichtag 17. August 2023 beträgt rd.

7.000 €

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	17. August 2023
Qualitätsstichtag	17. August 2023
Baujahr	1971

Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
Grundstücksfläche	6.101 m ²
Anteiliger Bodenwert	43 €/m ² 839 €

Ertragswert

Mietfläche	13 m ²
Jahresrohertrag	600 €
Bewirtschaftungskosten	156 €
Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Ertragswert lastenfrei	538 €/m ² 7.000 €

Vergleichswert

Vergleichspreis	227 €/m ²
Vergleichswert lastenfrei	538 €/m ² 7.000 €

2 | 29

Marktwert

Marktwert lastenfrei	538 €/m ² 7.000 €
----------------------	-------------------------------------

Bodenwertanteil am lastenfreien Marktwert	12 %
Marktwert/Jahresrohertrag	11,7-fache

Belastungen in Abteilung II

	Wert der Belastung
- lfd. Nr. 1: Dienstbarkeit (Nutzungsrecht)	0 €
- lfd. Nr. 2: Eintragung gelöscht	0 €
- lfd. Nr. 3: Lebenslänglicher Nießbrauch	2.200 €
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk	0 €



Weitere geforderte Angaben:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Das Objekt wird eigengenutzt.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Teileigentum.
Die Hausverwaltung wird ausgeübt von:
VOW Immobiliengruppe
38102 Braunschweig
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Nein, ein Gewerbebetrieb wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):
Nein, es wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen bei der Ortsbesichtigung festgestellt, die nicht mit bewertet werden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Nein, nach Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Aus den Bauakten gehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen hervor.
- ob ein Energieausweis vorliegt:
Es lag kein Energieausweis zur Wertermittlung vor.



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

Gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen Umweltamtes sind keine Altlasten bekannt. Bei der Ortsbesichtigung sind keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen und Kampfmittel bekannt geworden. Auftragsgemäß wurde keine schriftliche Auskunft des zuständigen Amtes bezüglich Kampfmittel angefordert.



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Auftrag	7
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	7
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	8
1.4	Objektkonzeption	9
2	Grundstücksmerkmale	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Makrolage	10
2.1.2	Mikrolage	10
2.1.3	Demografische Kennzahlen	11
2.1.4	Grundstück.....	11
2.2	Entwicklungszustand.....	11
2.3	Rechte und Beschränkungen	11
2.3.1	Privatrechtliche Situation.....	11
2.3.1.1	Grundbuch.....	11
2.3.1.2	Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges.....	12
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.3.2.1	Bauplanungsrecht.....	12
2.3.2.2	Baulasten	13
2.3.2.3	Ökologische Lasten und Altlasten.....	13
2.4	Abgaberechtlicher Zustand	14
3	Objektbeschreibung	15
3.1	Vorbemerkungen.....	15
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	15
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung.....	16
3.4	Außenanlagen.....	16
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
3.6	Stärken- / Schwächen-Analyse	17
3.7	Bauberechnung.....	17
3.8	Risikoeinschätzung	17
4	Ermittlung des Marktwertes	19
4.1	Marktwert	19
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Ertragswertverfahren.....	20
4.5	Vergleichswertverfahren.....	23
5	Lastenfreier Marktwert	26
6	Nießbrauch	27
7	Vergleichsdaten	29

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 - Vollstreckungsgericht - Marktstraße 9 38678 Clausthal-Zellerfeld
Auftragsdatum	6. Juni 2023
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 2 K 11/22
Wertermittlungstichtag	17. August 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag	17. August 2023
Tag der Ortsbesichtigung	17. August 2023
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"> • der Hausmeister • der Sachverständige

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

1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vom Gericht vorgelegten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben und vollständig bzw. umfassend sind.



Der Sachverständige führt keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch. Es erfolgt lediglich eine Plausibilisierung der vorgelegten Unterlagen.

Vom Gericht wurden folgende wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 06.02.2023

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 27.07.2023
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.08.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.08.2023
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Bauzeichnungen undatiert
- Teilungserklärung, Teilungsplan vom 23.08.2023
- Bewilligungen vom 23.08.2023
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 26.09.2022 und 07.09.2023
- Wirtschaftsplan 2022
- Auszug aus der Kaufpreissammlung

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Auf dem Glockenberg 5 38707 Altenau
Teileigentumsgrundbuch von	Altenau
Blatt	3271
Gemarkung	Altenau
Flur	5
Flurstück, Größe	93, 6.101 m ²
Miteigentumsanteil	32/10.000



1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist ein abgeschlossener Garagenstellplatz in einem Parkhaus. Das zweigeschossige Parkhaus wurde im Zusammenhang mit der benachbarten Ferienwohnungsanlage errichtet.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Altenau-Schulenberg liegt im Südosten von Niedersachsen im Oberharz ist eine Ortschaft der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Landkreis Goslar. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Altenau. Zum Ortsteil gehören ferner die Ortsteile Dammhaus, Gemkenthal, Polstertaler Zechenhaus und Torfhaus.

Die Stadt Altenau ist ein heilklimatischer Kurort und überwiegend touristisch geprägt. Die ehemalige Bergstadt verfügt über zahlreiche Beherbergungsbetriebe, eine Kurklinik und auch mehrere Ferienwohnanlagen. Darüber hinaus gibt es einige kleinere und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie eine Försterei. Clausthal-Zellerfeld befindet sich etwa 12 km westlich von Altenau, die Kreisstadt Goslar gut 20 km nördlich.

Altenau liegt an der Bundesstraße B 498, die von Goslar nach Osterode führt. Über eine etwa 8 km lange und bis zu 9 % steile Landstraße, die „Steile Wand“, erhält man in Torfhaus Anschluss an die B 4. Die nächstgelegene Autobahn ist die A 36, die an der Anschlussstelle Osterwieck/Vienenburg-Ost in etwa 28 km erreichbar ist. Die Anschlussstelle Seesen der A 7 ist etwa 35 km entfernt. Über einen eigenen Bahnhof verfügt Altenau nicht, die nächsten Anschlüsse an das Netz der Deutschen Bahn befinden sich in Goslar bzw. in Bad Harzburg.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Altenau an der Straße „Auf dem Glockenberg“ Die Zufahrt erfolgt über den Glockenbergweg und ist durch diesen verkehrstechnisch erschlossen. Die Straße „Auf dem Glockenberg“ und der Glockenbergweg sind Erschließungsstraßen für das umliegende Ferienhausgebiet und die benachbarte Sauna-Therme mit normalem Verkehrsaufkommen. Die Kristall Sauna-Therme „Heißer Brocken“ verfügt über mehrere Restaurants, in der weiteren Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor. Die Lage ist ruhig. Die verkehrstechnische Anbindung ist ortstypisch. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist an der Haltestelle „Therme Heißer Brocken“ an zwei Buslinien der RBB (Regionalbus Braunschweig GmbH) auf den Strecken Goslar - Altenau und Clausthal-Zellerfeld - St. Andreasberg gegeben.



In Altenau gibt es einen Kindergarten, weiterführende Schulen gibt es in Goslar und Clausthal-Zellerfeld. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden.

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

2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner Landkreis Goslar (30.06.2023)	134.607
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2021	-2,8 %
Arbeitslosenquote (09/2023, Landkreis Goslar)	7,2 %
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, www.nls.niedersachsen.de/statistik/de

2.1.4 Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche ist weitgehend regelmäßig geschnitten und weist Hanglage auf. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück stehen in dem zweigeschossigen Parkhaus insgesamt 278 Stellplätze zur Verfügung. Weitere Parkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

11 | 29

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 Teileigentumsgrundbuchauszug vom 06.02.2023 zugrunde. Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Dienstbarkeit (Nutzungsrecht)
- lfd. Nr. 2: Eintragung gelöscht
- lfd. Nr. 3: Lebenslänglicher Nießbrauch
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk



Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Die Eintragung der lfd. Nr. 1 bezieht sich auf die Nutzung des Parkdecks als öffentliche Parkfläche zugunsten der Stadt Altenau. Die Kosten für Reinigung, Beleuchtung und Unterhaltung des Parkdecks hat die Stadt Altenau zu tragen. Tatsächlich sind auf dem Parkdeck keine Parkplätze vorhanden und dieses Recht wird nicht ausgeübt. Aus den Eigentümersammlungsprotokollen geht hervor, dass eine Löschung dieses Rechts beantragt wurde, die Bearbeitung durch die Gemeinde aber noch nicht abgeschlossen ist. Das eingetragene Nutzungsrecht ist somit gegenstandslos geworden und bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Das unter lfd. Nr. 3 eingetragene Nießbrauchrecht hat Einfluss auf den Wert des Grundstücks. Der der Kapitalwert des Nießbrauchrechts wird unter Punkt 7 separat ausgewiesen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 4 wird nach Erteilung des Zuschlags bzw. Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

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

2.3.1.2 Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges

Das Sondereigentum an den einzelnen Garagenstellplätzen wurde in der Teilungserklärung (Urkundenrolle Nr. 4580) vom 15.07.1971 vereinbart. Der Miteigentumsanteil für das Bewertungsobjekt beträgt 32/10.000.

Die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Bewertungsobjekt beträgt 120 €. Laut Protokoll der letzten Eigentümersammlung wurde keine Sonderumlage beschlossen. Es stehen Zahlungen für zwei Sonderumlagen in Höhe von 3.389,76 € und 140 € für das Bewertungsobjekt aus.

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.2.1 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Online-Abfrage beim zuständigen Bauamt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Plan 1D, "Glockenberg" vom 20.01.1971.



Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes Sondergebiet öffentliche Parkflächen fest. Ein Parkdeck über dem Parkplatz wird zwingend vorgeschrieben sowie ein talseitiges Untergeschoss.

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

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß Bodenplanungsgebietsverordnung das Grundstück im Teilgebiet 1 der Verordnung des "Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar" (BPG-VO) liegt. Hier weist der Oberboden hohe Schwermetallbelastungen auf. So werden die Prüfwerte für Blei in Wohngebieten (400 mg/kg) und Kinderspielflächen (200 mg/kg) überschritten. Ebenfalls wird der Prüfwert für Cadmium bei Kinderspielflächen (10 mg/kg) überschritten. Bei Eingriffen in den Boden durch Bauvorhaben (z.B. durch Neubau- oder Erweiterungsmaßnahmen) ist durch geeignete Sanierungsmaßnahmen der Wirkungspfad Boden - Mensch zu unterbrechen.

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



2.4 Abgaberechtlicher Zustand

Eine schriftliche Auskunft zu Erschließungsbeiträgen konnte während der Bearbeitungszeit nicht von der Stadt Clausthal-Zellerfeld zur Verfügung gestellt werden (angefragt am 31.07.2023 und 05.10.2023). Alle drei Anliegerstraßen sind voll erschlossen, sodass davon auszugehen ist, dass keine Erschließungsbeiträge mehr ausstehen. Im öffentlichen Verkehrsraum sind zum Ortstermin keine Baumaßnahmen ersichtlich, die Straßenausbaubeiträge nach sich ziehen könnten. Im Rahmen der Wertermittlung wird für das Grundstück daher 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.

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

3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist ein abgeschlossener Garagenstellplatz (Nr. 105 des Aufteilungsplans) im Untergeschoss eines Parkhauses mit insgesamt 278 Stellplätzen auf zwei Ebenen.



Die Freiflächen des Grundstücks sind überwiegend begrünt und mit vereinzelt Büschen und Bäumen bepflanzt. Die südöstliche Grundstücksgrenze ist mit einer Hecke eingefriedet. Im Nordwesten befinden sich mehrere Außenstellplätze. Wege und Zufahrten sind asphaltiert.

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt sowie die gemeinschaftlichen Bereiche besichtigt werden.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart: Garagenstellplatz in einem freistehenden, 2-geschossigen Parkhaus

Baujahr: 1971

Sanierung: 2022

Gebäudekonstruktion

Außenansicht: Waschbetonplatten

Konstruktionsart: Massivbauweise

Dachform, -eindeckung: Flachdach, Bitumenschweißbahnen

Wände: massiv

Geschossdecken: Massivdecken

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallationen: Zufahrtsgasse beleuchtet

Ausbauzustand

Bodenbeläge: Betonboden gestrichen

Wandbekleidungen: Anstrich

Türen: Doppelflügeltür, Stahlrahmen mit Drahtgeflecht

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, befestigte Stellplätze.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der bauliche Zustand des Parkhauses war zum Wertermittlungsstichtag überwiegend als baujahrestypisch zu bezeichnen.

Ein über das übliche Maß hinausgehender Reparaturstau war bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar. Eine Sanierung des Parkhauses ist im Jahr 2022 erfolgt.



Die Garage ist einfach ausgestattet und befindet sich in einem altersgemäßen, befriedigenden Zustand. Die üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen werden in den Bewertungsverfahren durch die Auswahl geeigneter Vergleichspreise (Vergleichswertverfahren) und durch den Ansatz der Miethöhe (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Baualter und Zustand spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider.

3.6 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

Das gesamte Gebäude verfügt über eine gute Bausubstanz. Die innere Erschließung zu den Einzelgaragen ist ausreichend dimensioniert.

Schwächen

Die Garage ist aufgrund ihrer Abmessungen nicht für alle Pkw-Typen geeignet.

Chancen

Lage und Zustand bieten die Möglichkeit, langfristig stabile Mieten zu generieren.

Risiken

Durch die Größe des Garagenstellplatzes ist das Nutzerpotenzial eingeschränkt.

3.7 Bauberechnung

$$2,625 \text{ m} \times 5,000 \text{ m} = \frac{13,13 \text{ m}^2}{\text{rd. } 13 \text{ m}^2}$$

Die Flächen wurden anhand der Maße des vorliegenden Lageplans aus der Bauakte graphisch ermittelt.

3.8 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt ist als ein Garagenstellplatz ausgelegt. Anderweitige Nutzungen sind nicht ohne größeren baulichen Aufwand möglich und werden wirtschaftlich als nicht sinnvoll erachtet. Die Drittverwendungsfähigkeit/Nutzbarkeit durch Dritte wird als normal eingeschätzt.



Vermietbarkeit

Das Objekt befindet sich in einem Feriengebiet mit mehrgeschossigen Ferienhausanlagen in der Nachbarschaft. Als potenzielle Mietinteressenten für den Garagenstellplatz werden vor allen Dingen Eigentümer und Gäste der Ferienanlagen angesprochen, die mit dem Pkw anreisen.

Marktgängigkeit

Das Objekt ist hauptsächlich zur Eigennutzung geeignet oder zur Vermietung an Feriengäste der benachbarten Ferienwohnanlagen, weniger für Kapitalanleger. Die Marktgängigkeit wird insgesamt als normal erachtet.



4 Ermittlung des Marktwertes

4.1 Marktwert

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

19 | 29

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist ein Garagenstellplatz. Da für dieses Objekt Vergleichspreise in ausreichender Anzahl sowie vergleichbarer Art und Ausstattung zur Verfügung stehen, wird der Marktwert 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 43 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2023). Der Bodenrichtwert weist die Zustandsmerkmale Wohnbauflächen in einem allgemeinen Wohngebiet und einer Geschosszahl VIII aus. Die Angabe gibt hier die überwiegend vorhandene Geschosszahl wieder und dient ggf. zur Unterscheidung der Bodenrichtwerte bei überlagernden Zonen. Eine Umrechnung ist nach Aussage des Gutachterausschusses Northeim nicht erforderlich.



Einen Bodenrichtwert für Sonderbauflächen hat der Gutachterausschuss Northeim nicht ermittelt. Das Parkhaus ist in Zusammenhang mit der mehrgeschossigen Wohnbebauung errichtet worden. Der Bebauungsplan weist als Vorgabe hier einen Stellplatz je Wohnung aus. In Zusammenhang mit dieser Wohnbebauung stimmen die Zustandsmerkmale mit dem Bewertungsobjekt weitgehend überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung des Garagengrundstücks übernommen werden kann.

Bodenwert

Flurstück 93: $43 \text{ €/m}^2 \times 6.101 \text{ m}^2 = 262.343 \text{ €}$

Der Bodenwertanteil des Garagenstellplatzes berechnet sich nach dem Miteigentumsanteil wie folgt:

Anteiliger Bodenwert

$$\frac{32}{10.000} \times 262.343 \text{ €} = 839 \text{ €}$$

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 12 %.

20 | 29

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 wurde eigengenutzt und stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

Marktmieten

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immonet) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Im Landkreis Goslar konnten zwei TG-Stellplatzmieten mit $53,00 \text{ €/m}^2$ und $80,00 \text{ €/m}^2$ ermittelt werden. Die recherchierten Mieten für Außenstellplätze liegen in einer Spanne von $30,00 \text{ €/m}^2$ bis $70,00 \text{ €/m}^2$.



Marktüblicher Mietansatz

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

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage und der Ausstattung eine marktüblich erzielbare Miete von monatlich 50 €/m² zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschusses Northeim hat keinen Liegenschaftszinssatz im Bereich des Bewertungsobjekts ermittelt. Nur für Mehrfamilienhäuser in Clausthal-Zellerfeld wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,1 % veröffentlicht.¹ Die Werte sind Durchschnittswerte über das gesamte Stadtgebiet. Unter Berücksichtigung dieses Liegenschaftszinssatzes sowie des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 3,50 % zugrunde gelegt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Das Baujahr des Objektes ist 1971. Garagen haben laut Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 30 bis 50 Jahren. Aufgrund der vorhandenen Nutzung, der Bauweise und des Ausstattungsstandards wird die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 50 Jahren angesetzt.

¹ Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2023



Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vorgenommenen Sanierungen/Modernisierungen ist eine teilweise Verjüngung des Gebäudes erfolgt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird fiktiv mit 20 Jahren angesetzt.

Rohhertrag

Nutzung	Miete	monatlich	jährlich
Garage		50 €/m ²	600 €
		gesamt	600 €

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung			
Garage	100,00 €/St.	x	1 St. = 100 €
Verwaltung	44 €/VE	x	1 VE = 44 €
Mietausfall	2 %	x	600 € = 12 €
			156 €
			26,0 % vom Jahresrohertrag



Ertragswert	Stichtag 17. August 2023	
1. Rohertrag		600 €
2. Bewirtschaftungskosten	26,0 %	<u>-156 €</u>
3. Reinertrag		444 €
4. Anteiliger Bodenwert	839 €	
5. Liegenschaftszinssatz	3,50 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-29 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		415 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	20 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	3,50 %	
10. Barwertfaktor	14,21	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		5.897 €
12. Anteiliger Bodenwert		<u>839 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		6.736 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>0 €</u>
15. Ertragswert		6.736 €
	rd.	<u><u>7.000 €</u></u>

4.5 Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswertberechnung liegt ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Northeim zugrunde. Die Auswahl bezieht sich auf Kauffälle von Garagenstellplätzen seit 2022 in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjekts mit einem Baujahr von 1972 und einem Miteigentumsanteil von 32/10.000.



Kaufpreisanalyse von Garagenstellplätzen

Kaufdatum ab Mai 2022, Baujahr ab 1972

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	modifiz. Baujahr	Miteigentumsanteil [1/10.000]	Bodenrichtwert [€/m²]	Kaufpreis [€]	Index	indizierter Kaufpreis [€]	Kaufpreis /m² [€/m²]	Anpassung [€/m²]
1	05.22	1972	1974	32	41	7.000	1,000	7.000	219	219
2	05.22	1972	1974	32	41	7.000	1,000	7.000	219	219
3	07.22	1972	1974	32	41	4.500	1,000	4.500	141	--
4	08.22	1972	1974	32	41	7.900	1,000	7.900	247	247
5	08.22	1972	1974	32	41	7.500	1,000	7.500	234	234
6	09.22	1972	1974	32	41	4.500	1,000	4.500	141	--
7	11.22	1972	1972	32	41	7.500	1,000	7.500	234	234
8	11.22	1972		32	41	6.000	1,000	6.000	188	188
9	11.22	1972		32	41	7.500	1,000	7.500	234	234
10	11.22	1972	1974	32	41	7.500	1,000	7.500	234	234
11	01.23	1972	1974	32	41	4.500	1,000	4.500	141	--
12	02.23	1972	1972	32	43	7.500	1,000	7.500	234	234
13	03.23	1972	1972	32	43	9.000	1,000	9.000	281	--
14	03.23	1972	1972	32	43	8.000	1,000	8.000	250	250
15	04.23	1972	1972	32	43	7.900	1,000	7.900	247	247
16	06.23	1972	1972	32	43	6.000	1,000	6.000	188	188
17	07.23	1972	1972	32	43	7.000	1,000	7.000	219	219
18	06.23	1972	1972	32	43	9.500	1,000	9.500	297	--
19	07.23	1972	1972	32	43	2.400	1,000	2.400	75	--

Minimum	1972	32 nach Anpassung	75 €/m²	188 €/m²
Mittelwert	1972	32	32	212 €/m² 227 €/m²
Maximum	1972	32	297 €/m²	250 €/m²
Standardabweichung			+/- 55	+/- 20

Die Standardabweichung veranschaulicht die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel. Je größer die Standardabweichung, desto größer die Streuung der Einzelwerte. Zur Verdichtung des Datenmaterials werden Werte, die außerhalb der Standardabweichung liegen, ausgeklammert. Daher werden die Kaufpreise lfd. Nr. 3, 6, 11, 13, 18 und 19 ausgesondert.



Aus den Vergleichspreisen ergibt sich ein Mittelwert von 227 €/m² bei einer mittleren Miteigentumsanteil von 32/10.000. Der ermittelte Vergleichswert ist auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Weitere Zu- oder Abschläge werden nicht für erforderlich gehalten.

Vergleichswert	227 €/m ²	x	32	=	7.264 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					<u>0 €</u>
					7.264 €
			rd.		7.000 €



5 Lastenfreier Marktwert

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

Der Vergleichswert wurde mit 7.000 €

und der Ertragswert mit 7.000 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Garagenstellplatz. 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 Teileigentumseinheit Auf dem Glockenberg 5, 38707 Altenau beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17. August 2023

7.000 €

entspricht: 538 €/m² Mietfläche bzw. das 11,7-fache des Rohertrages



6 Nießbrauch

Der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) ist das dingliche, einer Person oder mehreren Personen zustehende Recht, ein Grundstück in der Gesamtheit zu nutzen, ohne Eigentümer dieses Grundstückes zu sein. Der Nießbrauch ist weder veräußerlich noch vererblich. Das Recht kann befristet oder auf Lebenszeit, entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt werden.

Alle Einnahmen aus dem Grundstück stehen dem Nießbrauchberechtigten zu. Demgegenüber hat der Nießbraucher für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestande zu sorgen (§ 1041 BGB). Weiterhin ist der Berechtigte gemäß § 1047 BGB dem Eigentümer gegenüber verpflichtet, für die Dauer des Nießbrauchs die auf der Sache ruhenden öffentlichen Lasten zu tragen.

Der Garagenstellplatz ist mit einem Nießbrauch belastet. Auftragsgemäß soll der Wert des Nießbrauchs gesondert ermittelt werden.

Laut Bewilligungsurkunde vom 05.10.1993 ist das Nießbrauchrecht zugunsten der Erblasser, Herrn Karl-Heinz Kölzow, geboren am 03.08.1928 und Frau Lisa Kölzow, geb. Oldorf, geboren am 24.05.1929 bestellt. Die Berechtigten übernehmen zusammen mit dem Erwerber als Mitschuldner sämtliche Rechte und Verpflichtungen.

Grundlage der Wertermittlung des Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil der Berechtigten durch das Recht. Dieser besteht vor allem in der ersparten, üblicherweise zu zahlenden Miete und gegebenenfalls weiterer Aufwendungen (z.B. Betriebskosten). Die Betriebskosten werden dabei aus dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes abgeleitet.² Sofern der Nießbraucher Kosten und Lasten trägt, die üblicherweise dem Eigentümer obliegen, wirken diese sich negativ auf den Wert des Nießbrauchrechts aus.

² DMB Betriebskostenspiegel für Niedersachsen 2019, Datenerhebung 2020/2021



Stichtag:	17. August 2023
jährlicher Vorteil:	
ersparte marktübl. erzielbare Miete:	600 €
ersparte Betriebskosten:	
12 Monate x 1,00 €/m ² x 13 m ² =	156 €
Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen: hier 5 % der Nettokaltmiete	30 €
jährlicher Nachteil:	
Kosten der Bewirtschaftung	-156 €
Übernahme von Lasten nach § 1047 BGB	0 €
	630 €

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

28 | 29

Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors

Kapitalisierungszinssatz	3,50 %	
	Herr Karl-Heinz Kölzow	Frau Lisa Kölzow
Geburtsdatum der Berechtigten:	03.08.1928	24.05.1929
Alter am Stichtag:	95	94
Altersdifferenz:	+ 1	
$L'_{x,y} = L_x + L_y - L_{x,y}$		4,028
Korrekturkonstante für monatliche Zahlungsweise:		-0,464
Leibrentenfaktor:		3,564

Kapitalisierung der Summe aus Vor- und Nachteilen			
	3,564	x	630 € =
Marktwert des Nießbrauchrechtes			rd. 2.200 €



7 Vergleichsdaten

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

Der obere Gutachterausschuss Niedersachsen hat sowohl für Tiefgaragenstellplätze als auch für Garagen Kaufpreise im Landkreis Goslar untersucht. Danach liegt der mittlere Kaufpreis für Tiefgaragenstellplätze bei 5.000 € und für Garagen bei 6.000 €. Dies sind durchschnittliche Kaufpreise für den gesamten Landkreis. Aus dem Marktwert des Bewertungsobjekts ergibt sich ein Wert von 7.000 €. Die Differenz ist aufgrund der Lage in einem hochverdichteten Ferienhausgebiet plausibel.

Der Marktwert wird durch den Ertragswert gestützt.

Braunschweig, 18. Oktober 2023

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Beratender Ingenieur





Anlage I

Textliche Erläuterungen



- **Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

2 | 5

- **Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)**

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

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

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



- **Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)**

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

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

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

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

3 | 5

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



Sie werden mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am 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.

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.



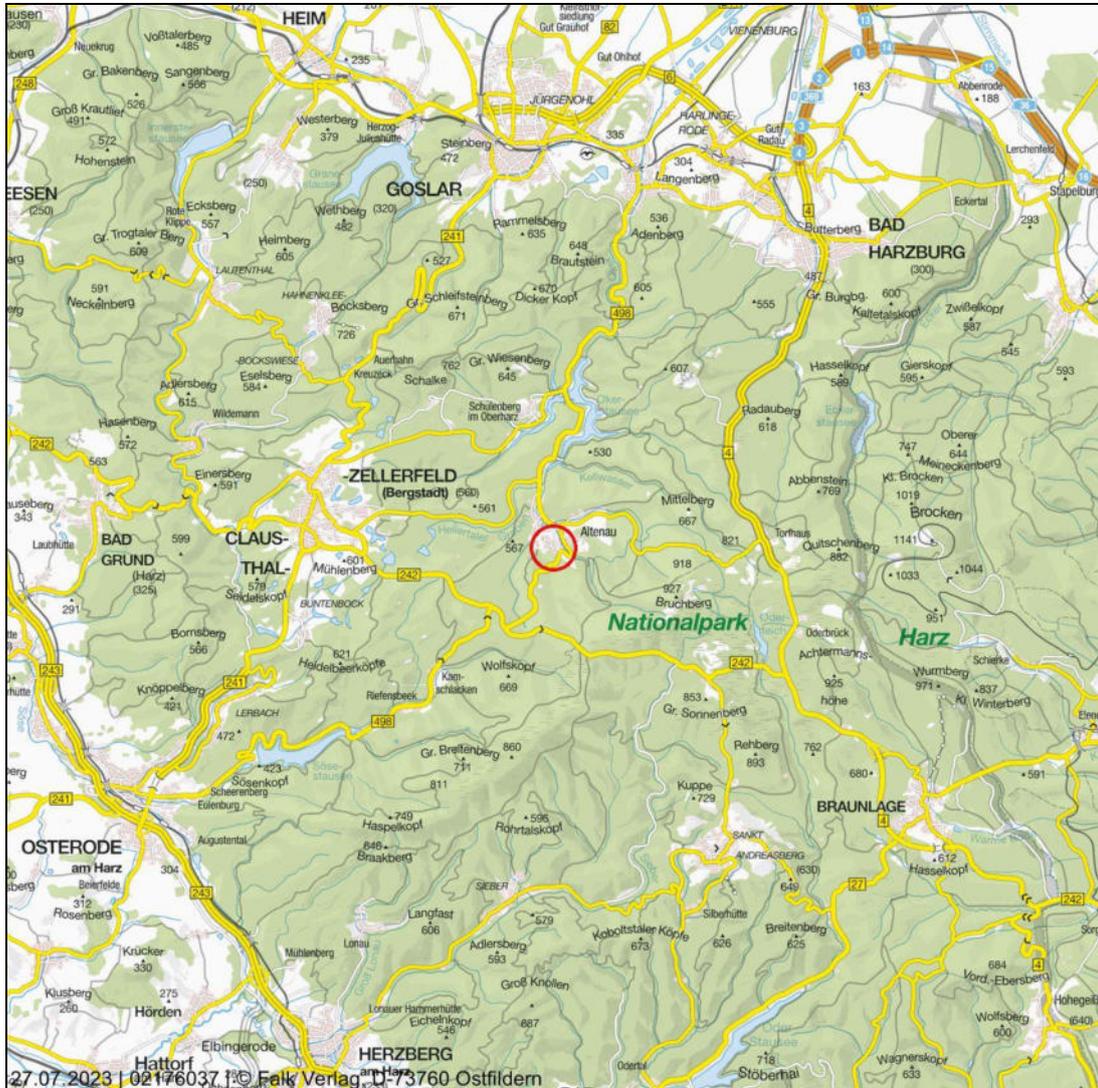
Anlage II

Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen



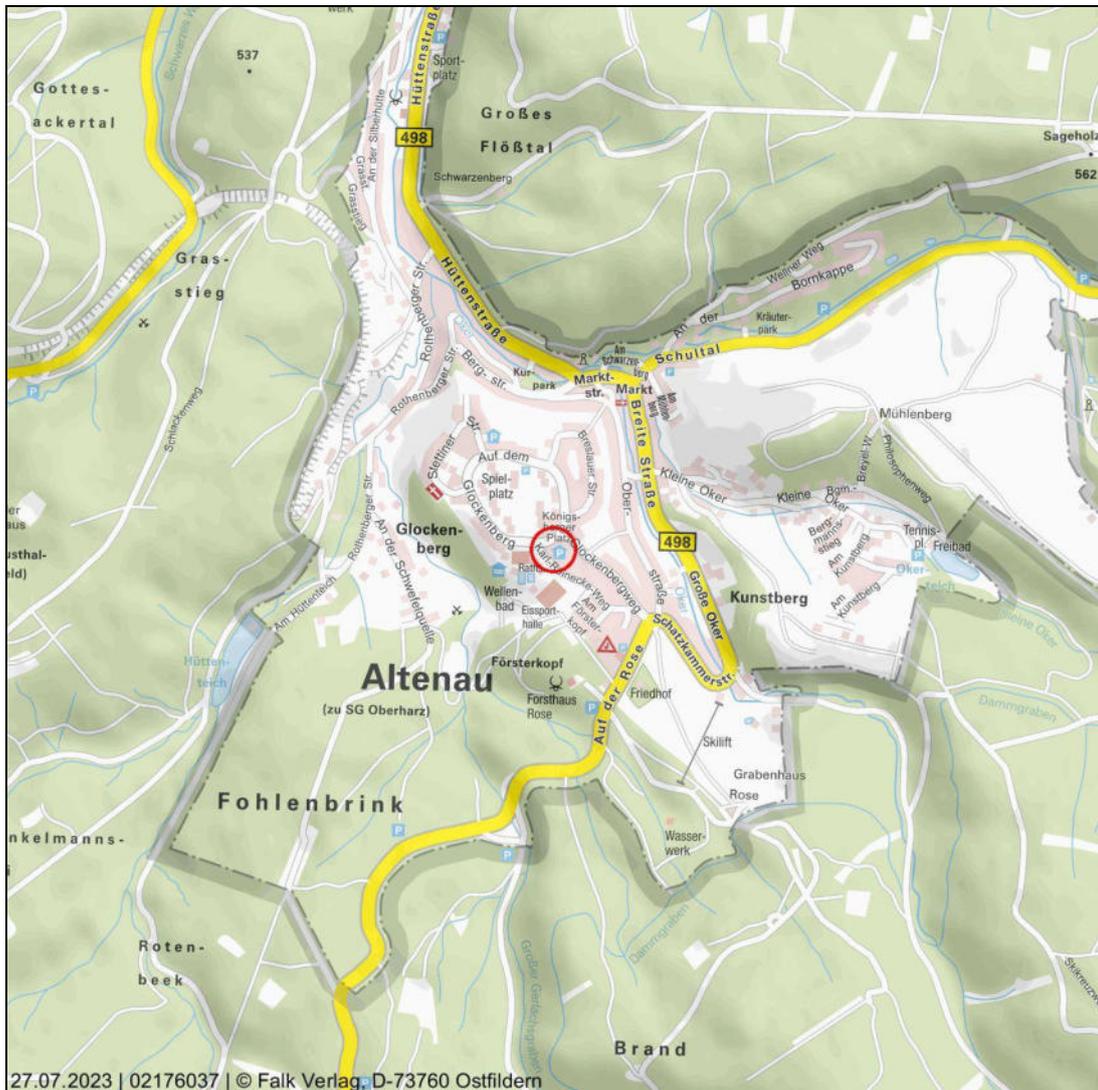
Übersichtskarte



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



Stadtplan



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



Bodenrichtwertkarte

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 27.07.2023)

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

Adresse: Auf dem Glockenberg 5A, 38707 Altenau, Harz
Gemarkung: 6318 (Altenau), Flur: 5, Flurstück: 93

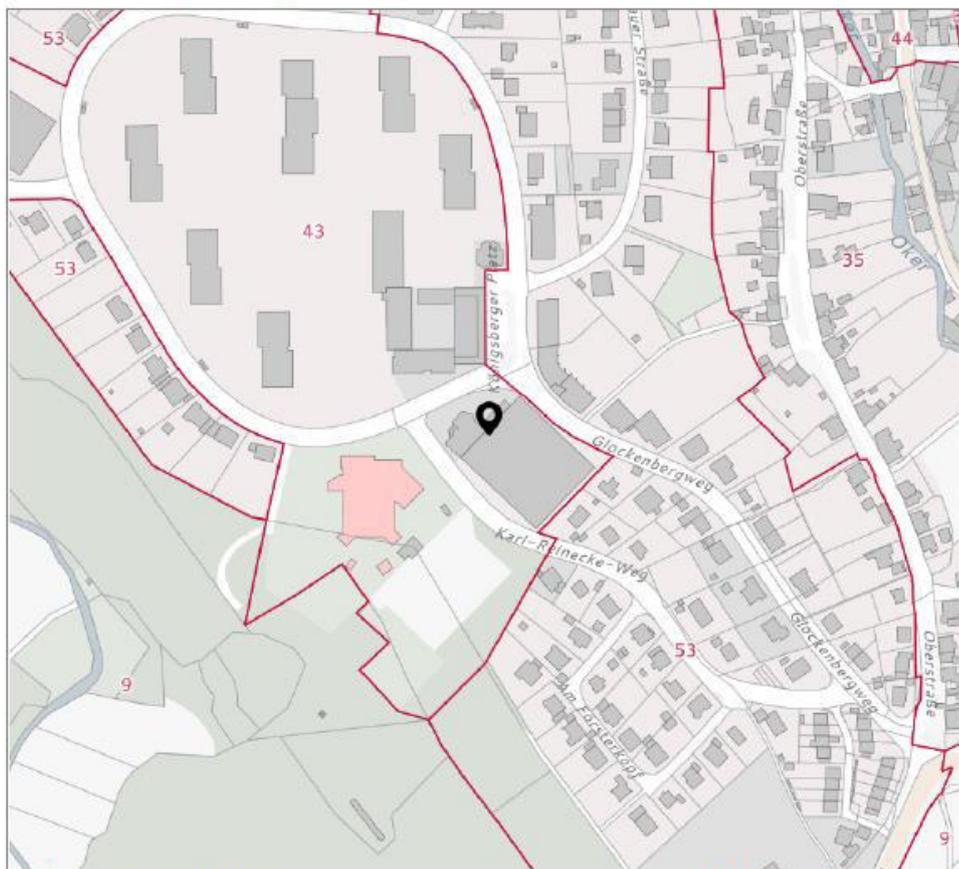


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

4 | 7

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00300113

Bodenrichtwert: 43 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: VIII

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

Veröffentlicht am: 01.03.2023



Liegenschaftskarte



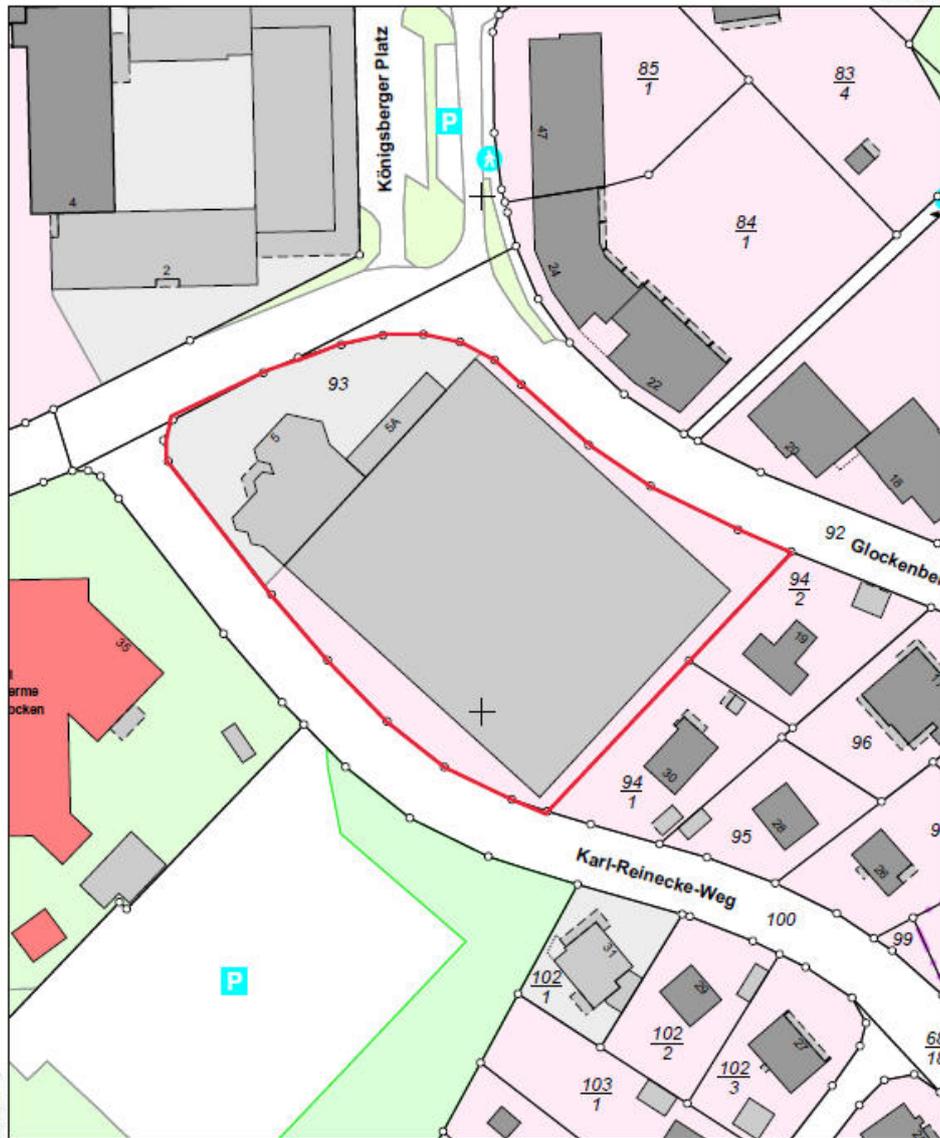
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Clausthal-Zellerfeld, Berg- und Universitätsstadt
Gemarkung: Altenau
Flur: 5 Flurstück: 93

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 27.07.2023
Aktualität der Daten 22.07.2023



N = 5739517

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Goslar -
Jürgenweg 8
38640 Goslar

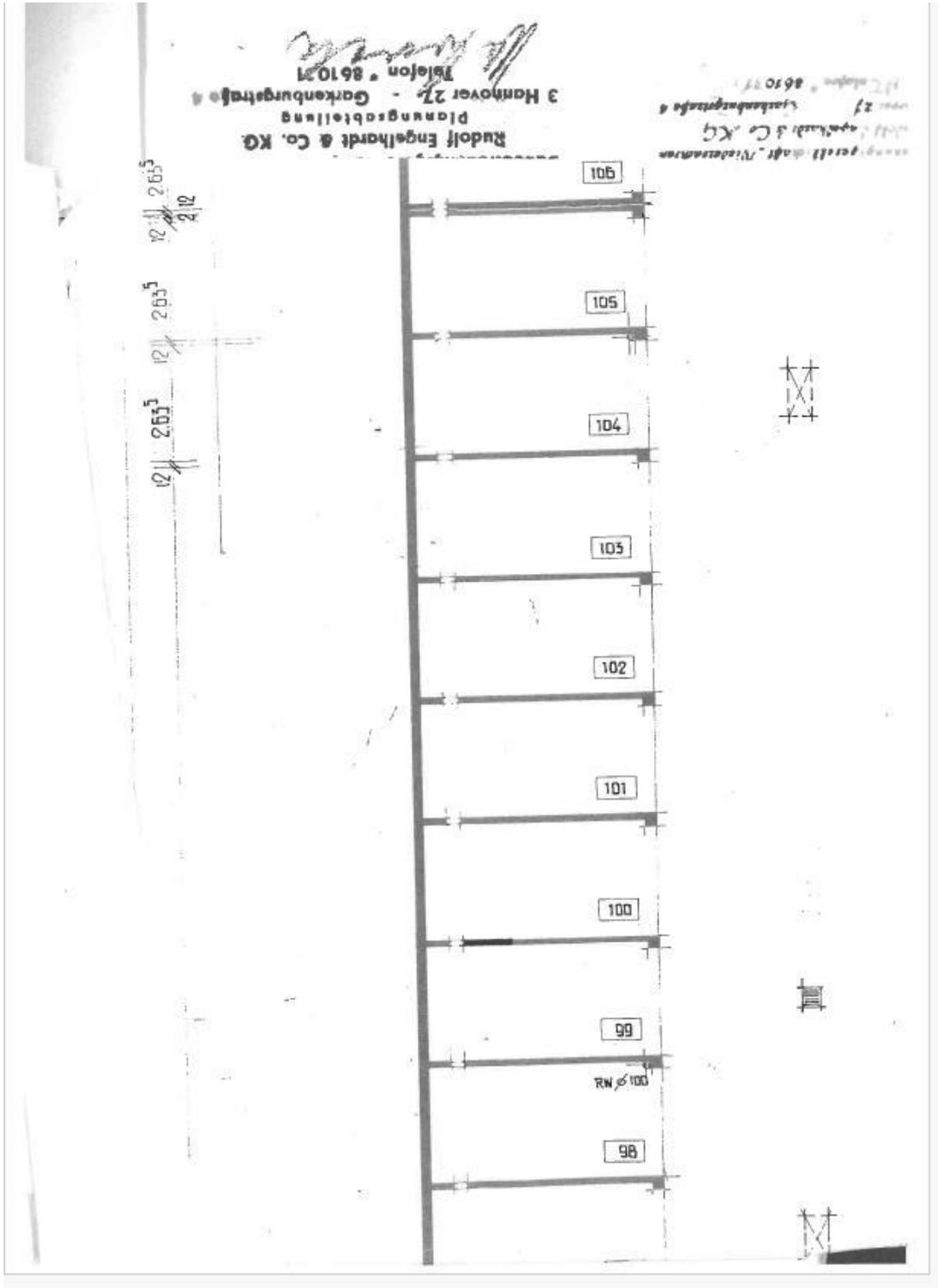
Bereitgestellt durch:
areal:wert - Grundstückssachverständige
Dr. Rabbel und Brylczak Partnerschaftsgesellschaft
Hannoversche Straße 60 B
38116 Braunschweig
Zeichen: 23_1_1_006

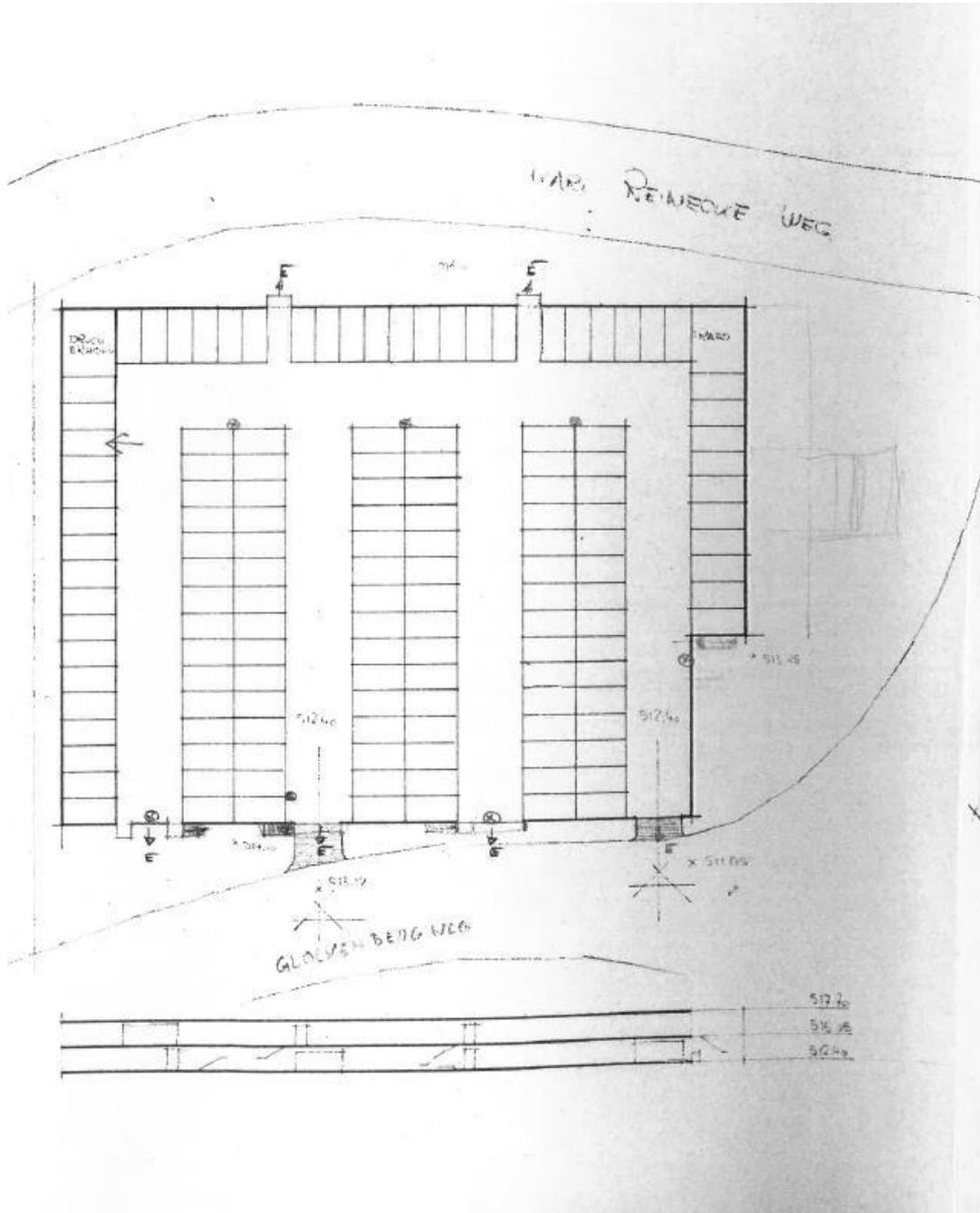
Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden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



Bauzeichnungen

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







Anlage III

Objektfotos



Bild 1: Garagenstellplatz 105



Bild 2: Untergeschoss



Bild 3: 2. Ebene



Bild 4: Einfahrt