

Bau - Immobilien - Sachverständigenbüro

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

Hilmar Dröbner, Thüringer Str. 208, 37539 Bad Grund

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld
Marktstraße 9
38678 Clausthal-Zellerfeld



Maurermeister Hilmar Dröbner

Thüringer Str. 208
37539 Bad Grund

Tel.:

Fax:

E-Mail:

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Hohegeiß, Blatt 826 eingetragenen **26,30/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit 357 WE in zwei Wohnblöcken bebauten Grundstück in 38700 Braunlage - Hohegeiß, Am Kurpark 3, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 119 im 12. OG**, im Aufteilungsplan mit Nr. 119 Hochhaus 1 bezeichnet dem **Abstellraum im Kellergeschoss**



Von der Handwerkskammer

Hildesheim öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für das Maurer- und Betonbauerhandwerk

geprüfter Sachverständiger ZIS
für Immobilienbewertung
Sprengnetter Akademie
Reg-Nr. S00706-33



NIEDERSACHSEN-BREMEN

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

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



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde
zum Stichtag

22.07.2025 ermittelt mit rd.

10.000 €.

(zehntausend)

Gutachten Datum: 16.10.2025

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus 90 Seiten inkl. Anlagen mit insgesamt 40 Seiten.

Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Hinweise, Anmerkungen und Sonstiges	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	14
2.1	Lage	14
2.1.1	Großräumige Lage	14
2.1.2	Kleinräumige Lage	14
2.2	Gestalt und Form	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	14
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen...17	
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	17
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.1.2	Nutzungseinheiten	17
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	18
3.2	Außenanlagen.....	18
3.2.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	18
3.3	Sondereigentum an der Wohnung 119 im 12. OG	18
3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	18
3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.3.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	19
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	20
4.4	Bodenwertermittlung	21
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	22

4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	22
4.5	Vergleichswertermittlung.....	23
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	25
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	25
4.5.5	Vergleichswert.....	25
4.6	Ertragswertermittlung.....	27
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	30
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	31
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	34
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	34
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	34
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
4.7.5	Verkehrswert.....	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
6	Verzeichnis der Anlagen	40
6.1.1	Anlage: Regionalkarten.....	41
6.1.2	Anlage: Liegenschaftskarte.....	43
6.1.3	Anlage: Luftbild	44
6.1.4	Anlage: Mikrolage	45
6.1.5	Anlage: Flächennutzungsplan.....	48
6.1.6	Anlage: Umweltrisiko	49
6.1.7	Anlage: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	51
6.1.8	Anlage: Zeichnungen/Pläne Gebäude.....	53
6.1.9	Anlage: Grundbuchauszug	59
6.1.10	Anlage: Auskunft aus dem Altlastenkataster	66
6.1.11	Anlage: Energieausweis	68
6.1.12	Anlage: Liegenschaftszinssatz.....	74
6.1.13	Anlage: Mietübersicht	77
6.1.14	Vergleichskaufpreise.....	79
6.1.15	Anlage: Zertifikat	84
6.1.16	Anlage: Bilder.....	85

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 357 WE in zwei Wohnblöcken
Objektadresse:	Am Kurpark 3 38700 Braunlage – Hohegeiß
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hohegeiß, Blatt 926, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hohegeiß, Flur 3, Flurstück 96/1, zu bewertende Fläche 33.807 m²; Gemarkung Hohegeiß, Flur 3, Flurstück 20/3, zu bewertende Fläche 8.645 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Clausthal-Zellerfeld vom 06.05.2025
Wertermittlungstichtag:	22.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	22.07.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 22.07.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Am Tag der Ortsbegehung war niemand anwesend. Es konnte somit keine Innenbesichtigung erfolgen. Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit überwiegend auf Basis der Aktenlage.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Hausmeister Herr Michael Einzle (Hausmeister) der Sachverständige
Eigentümer:	Am Kurpark 3 38700 Braunlage
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.05.2025 • Beweisbeschluss vom 06.05.2025 • Beweisbeschluss vom 29.11.2024 Von der Hausverwaltung wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Protokolle: Eigentümerversammlung 17.06.2023, 14.10.2023, 25.05.2024 • Niederschrift Außerordentliche Eigentümerversammlung vom 19.10.2024 • Niederschrift Außerordentliche Eigentümerversammlung vom 17.11.2024 • Protokoll Außerordentliche Eigentümerversammlung vom 24.05.2025 • Protokoll Außerordentliche Eigentümerversammlung vom 02.08.2025

- Hausgeldabrechnungen 2023
- Wirtschaftsplan 2024
- Teilungserklärung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Energieausweis

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskarte
- Regionalkarten
- Luftbild
- Umweltrisiko
- Mikrolage
- Mietauskunft
- Bodenrichtwertauskunft
- Grundstücksmarktdaten des örtlichen Gutachterausschusses
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bestandsverzeichnis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft der unteren Denkmalbehörde
- Auskunft aus der Gemeinde über Kommunalabgaben
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

1.3 Hinweise, Anmerkungen und Sonstiges

Die Ermittlung des Vergleichs- und Sachwerts erfolgt hier nachrichtlich plausibilisierend!

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Liquidationsobjekt.

Dies basiert auf den erhöhten, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, den notwendigen hohen Sonderumlagen sowie den außergewöhnlich hohen Betriebskosten.

Daher ergibt sich für die Eigentumswohnung ein negativer Verkehrswert (siehe unten).

Die Liquidation kann aufgrund der fehlenden Zustimmung aller Eigentümer nicht umgesetzt werden.

Trotz des ermittelten Ergebnisses ist jedoch von einer grundsätzlichen Marktfähigkeit der Eigentumswohnung auszugehen.

Nach sachverständiger Einschätzung wird der realisierbare Verkehrswert auf ca. 10.000 € geschätzt.

Die Besichtigung der Eigentumswohnung erfolgte nach dem Grundsatz des „äußeren Anscheins“, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Für die Wertermittlung wird angenommen, dass sich die nicht besichtigten Räume in einem gleichwertigen Qualitätszustand befinden, wie in vergleichbaren Wohnungen. Diese Annahme ist notwendig, um eine realistische Bewertung des Gesamtobjekts zu ermöglichen, auch wenn eine genaue Inspektion dieser Bereiche nicht erfolgt ist.

Einen Abzug für die nicht durchführbare Besichtigung wurde im Gutachten nicht vorgenommen und muss bei einem Erwerb unter persönlicher Risikoeinschätzung gesondert berücksichtigt werden.

Die zum Gemeinschaftseigentum gehörigen Räumlichkeiten, bis auf die Tiefgarage (Sanierungsmaßnahmen), konnten uneingeschränkt besichtigt werden.

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

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

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

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.
Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Überprüfungen des Schall- und Brandschutzes wurden nicht vorgenommen und sind gegebenenfalls von besonderen Sachverständigen zu überprüfen.

Die Bauart der Gebäude entspricht dem Bautyp und dem technischen Standard ihrer Errichtungszeit. Insbesondere im Bereich des Schall- und Wärmeschutzes können deutliche Abweichungen zu aktuellen Anforderungen bestehen. Diese Abweichungen wirken sich negativ auf die Gebäudelebensdauer sowie auf Instandhaltungs- und Betriebskosten aus. Dies wird durch technische Wertminderungen und entsprechend angepasste Marktwertfaktoren berücksichtigt.

Asbest wurde bis 1993 in vielen Gebäuden verwendet, insbesondere wegen seiner hitzebeständigen und isolierenden Eigenschaften. In Häusern aus dieser Zeit findet sich Asbest oft in Dach- und Fassadenplatten, Bodenbelägen, Isolierungen von Heizungsrohren und in Brandschutzmaterialien. Auch Spachtelmassen und Putze konnten Asbest enthalten. Besonders bei Umbau- oder Abrissarbeiten besteht das Risiko, dass gefährliche Asbestfasern freigesetzt werden. Um eine Gesundheitsgefahr auszuschließen, ist es wichtig, bei Verdacht auf Asbest in älteren Gebäuden Experten zur Überprüfung und sicheren Entfernung hinzuzuziehen. Sich daraus ergebende eventuelle zusätzliche Kosten sind noch entsprechend zu berücksichtigen.

Die Flachdächer wurden nicht besichtigt, da bereits aus den Protokollen der Eigentümerversammlung hervorgeht, dass die Dächer sanierungsbedürftig sind.
Dieser Umstand ist in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die als Anlagen beigefügten Zeichnungen sind der Bauakte entnommen.
Eine Überprüfung auf maßliche Richtigkeit wurden nicht durchgeführt.
Raumbezeichnungen in den Zeichnungen können von der tatsächlichen Nutzung abweichen.
Eine Überprüfung erfolgte hier nicht.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Grundstücks-/Gebäude-/Mietensituation

Das Grundstück, mit einer Größe von 42.452 qm, ist mit zwei mehrgeschossigen Appartement-Wohnanlagen (Haus 1 und Haus 2) bebaut, die mit Zwischengebäuden über das Keller- und Erdgeschoss verbunden sind.

Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene Nutzungen:

- 357 in sich abgeschlossene Wohnungen
- Restaurant und Hotelbar
- Reception
- Hallenschwimmbad
- Saunaanlage
- Aufenthaltsräume/Wandelhalle
- Läden
- Arztpraxen
- Verwaltungsräume
- Friseur- und Kosmetiksalon
- Kioske

Einige Nutzungen werden nicht mehr betrieben.

Die zu bewertende Wohnung (Nr. 119) befindet sich im Haus 1, im 12. Obergeschoss, mit einer nordwestlichen Ausrichtung.

Zu den Objekten gehört eine mehrgeschossige Tiefgarage.

Weitere Informationen zum Grundstück und der Wohnung in der Anlagen.

Das Grundstück weist unterschiedliche Nutzungen auf:

- 226 qm Verkehrsflächen
- 7.355 qm Wald
- 996 qm Sportgelände
- 1.782 qm Spielplatz
- 1.758 qm Freizeitgelände
- 29.350 qm Handel und Dienstleistung

Auf dem Grundstück befindet sich eine PV-Anlage, an deren Erträge die Eigentümer beteiligt sind.

Wertrelevante Merkmale

Rechte und Belastungen

Dienstbarkeiten

Dauernutzungsrecht

Siehe Anlage Grundbuchauszug.

Die in Abteilung II aufgeführten Rechte und Belastungen haben keinen Einfluss auf den Wert.

Umweltrisiken

Starkregengefährdung:

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

Es werden fünf Kategorien beurteilt (siehe Anlage):

sehr gering

gering

mittel

stark

sehr stark

Das Grundstück wird in die Kategorie gering eingestuft.

Eine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten ist nicht erforderlich.

Hochwassergefährdung:

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

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

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

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

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

Das Grundstück ist in die Gefährdungsklasse 1 (GK1) eingeteilt.
Eine wertmäßige Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

Bauschäden/Baumängel**Fassade:**

Vorhangfassade abgängig (wurde provisorisch gesichert)
Betonabplatzungen an den Balkonen und den Sichtbetonflächen

Dach:

Undichtigkeiten an diversen Dächern

Sonstiges

Tiefgaragendecken und Stahlbetonskelettkonstruktion
Brandschutzmaßnahmen
Fenstertausch
Undichtigkeiten an Terrassenelementen (Balkone) diverser Wohnungen
Teilaustausch Anlagentechnik

Eigentumswohnung:**Sondereigentum:**

Die Veräußerung des Wohnungseigentums, an Dritte, bedarf der Zustimmung der Verwaltung und der Mehrheit der Wohnungseigentümer.

Die vorhandene Küche ist in der Wertermittlung anteilig berücksichtigt.

Es wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Wohnung besenrein übergeben wird.

Das Gemeinschaftseigentum entspricht dem anteiligen Miteigentumsanteil.

Bewirtschaftungskosten nicht umlagefähig im Ertragswertverfahren:

Bewirtschaftungskosten sind dann angemessen, wenn sie den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung entsprechen und marktüblich, also im langjährigen Durchschnitt, anfallen. Sie dürfen nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sein. Das bedeutet, es sind nur die Kosten zu berücksichtigen, die tatsächlich beim Eigentümer/Vermieter verbleiben und nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Die Angemessenheit ist dann gegeben, wenn die Bewirtschaftungskosten in der Höhe angesetzt werden, wie sie bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung jährlich marktüblich entstehen. Das bedeutet, sie müssen regelmäßig und nachhaltig anfallen. Überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung dürfen nicht angesetzt werden.

Weichen die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten erheblich von den marktüblichen Ansätzen ab, ist der vorläufige Ertragswert auf Basis der modellkonformen Kosten zu ermitteln. Die Differenz ist dann als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Die tatsächlichen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, weichen von den marktüblichen Bewirtschaftungskosten ab.

+ 2.123,280 BWK-Abrechnung 31.12.2024
- 1.052,560 BWK üblich lt. Ertragswertermittlung o. Mietausfallwagnis

+ 1.070,72 BWK unüblich
/ 12,000 Mon.

+ 89,227 €/Mon.

• jährliche Rentenrate	R = 1.070,76 EUR
• Laufzeit der Rente	n = 19,00 Jahre
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t = 12
• monatliche Rentenrate	R/t = 89,23 EUR
• Zahlungsweise	= vorschüssig
• Kapitalisierungszinssatz	k = 4,00 % / Jahr
• Dynamik(zins)satz	s = 2,00 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig)

$$a_n^{(t)} = 15,757022$$

Barwert der Zeitrente

$$B_n = 16.871,99 \text{ EUR}$$

Der ermittelte Barwert ist im besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Die erhöhten Bewirtschaftungskosten übersteigen den ermittelten Vergleichswert und führen daher zu einer Liquidation.

Erhaltungsrücklage:

Eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnungs- und Teileigentums setzt die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage voraus, die häufig auch als „Instandhaltungsrücklage“ bezeichnet wird. Diese Rücklage dient dazu, sicherzustellen, dass erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum jederzeit durchgeführt werden können, um die Verwahrlosung der Immobilie zu verhindern.

Eine gängige Faustregel besagt, dass bei Neuanlagen eine jährliche Zuweisung zur Erhaltungsrücklage von etwa 0,8 bis 1,0 % des Kaufpreises ab Baufertigstellung oder der durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohnungs- und Teileigentums angemessen ist. Daraus ergibt sich eine Erhaltungsrücklage von etwa 10 bis 20 €/m² pro Jahr.

Der dem einzelnen Wohnungs- und Teileigentum zugeordnete Anteil an der Erhaltungsrücklage übernimmt der neue Eigentümer automatisch mit dem Kauf. Diese Rücklage unterliegt der Grunderwerbsteuer sowohl bei einem rechtsgeschäftlichen Erwerb als auch bei einer Zwangsversteigerung, wie die BFH-Urteile vom 16.09.2020 (II R 49/17) und vom 02.03.2016 (II R 27/14) belegen.

Bestehen für die baulichen Anlagen kurzfristig erforderliche, außergewöhnliche Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die nicht durch vorhandene Erhaltungsrücklagen gedeckt sind, so sind die noch aufzubringenden Nettoaufwendungen als Barwert im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd zu berücksichtigen (ImmoWertA 2021 – Abschnitt 6.2.3.3 „Instandhaltungsstau, Rücklage und Investitionen“).

Für das Gutachten lagen mehrere Protokolle von Eigentümerversammlungen vor, in denen durch Beschlüsse Sonderumlagen festgelegt wurden, um die erforderlichen Reparaturen und die Beseitigung des aufgelaufenen Instandhaltungsstaus zu finanzieren, da die vorhandene sowie die zukünftige Instandhaltungsrücklage **nicht** ausreichen.

Die größeren und mittleren Projekte der nächsten Jahre, laut Protokolle:

- Abschluss Sanierung Parkhaus
- Fassadensanierung
- Balkonsanierung
- Terrassenhäuser (Terrassenabdichtung, Treppen, Dächer)
- Aktivierung der Gewerbeeinheiten
- Strangsanierung (technische Gebäudeausstattung TGA)
- Schwimmbad Reparaturarbeiten
- Insolvenzausfall diverser Eigentümer
- Bestellung diverser Sachverständiger
- Brandschutzmaßnahmen

Für die Gemeinschaftsflächen bestehen laut Protokoll(en) der Eigentümerversammlung(en) geplante Instandsetzungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rund:

Sanierungsfahrplan 2023	19.000.000 €
laut Protokolle 17.06.2023 – 02.08.2025	2.450.000 €
Summe ca.	21.450.000 €

Die vorhandene Erhaltungsrücklage, einschl. Sonderumlage(n) beträgt zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages:

ca. 4.245.000,00 € (Wirtschaftsplan 2024).

Die jährliche Erhaltungsrücklage beträgt 875.000,00 €.

Beschlüsse zu Sonderumlagen

Sonderumlagen	Protokoll 17.06.2023	Protokoll 25.05.2024	Protokoll 19.10.2024	Protokoll 24.05.2024	
Dachsanierungen	550.000,00 €				
Parkhaus P1, P2 Mehrkosten bei P3 u. P4		1.819.200,00 €			
Ausfall Insolvenzen			169.000,00 €		
Erhöhung Erhaltungsrücklage Parkdecksanierung				1.312.500,00 €	
				Summe ca.	3.850.700,00 €

Tabelle 1

Es ergibt sich somit eine Differenz:

Ermittlung Erhaltungs- und Sonderumlagen zum Stichtag

3.850.700,00 €	Sonderumlagen
875.000,00 €	Erhaltungsrücklage jährlich
4.725.700,00 €	

Ermittlung von weiteren Sonderumlagen

21.450.000,00 €	Instandsetzungsmaßnahmen
– 4.725.700,00 €	Erhaltungsrücklage u. Sonderumlagen zum Stichtag
16.724.300,00 €	Instandsetzungsmaßnahmen verbleibend
875.000,00 €	Erhaltungsrücklage jährlich

19 Jahre verbleibend

16.724.300,00 €	Instandsetzungsmaßnahmen verbleibend
49,54 €	qm Wohnfläche Sondereigentum
337.591,84 €	Anteil Sondereigentum
	19 Jahre
17.767,99 €	Anteil Sondereigentum jährlich
	12 Monate
1.480,67 €	Anteil Sondereigentum monatlich

Tabelle 2

Wie aus der Berechnung ersichtlich ist, reicht die jährlich gebildete Erhaltungsrücklage in Höhe von 875.000 € nicht aus. Daher ist mit regelmäßig hohen Sonderumlagen zu rechnen.

Die Feststellungen sind ein weiteres Indiz für eine nicht wirtschaftliches Sondereigentum in der Wohnanlage.

Auf eine weitere Berücksichtigung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV) als wertmindernder Abschlag wird verzichtet, da bereits die erhöhten Bewirtschaftungskosten zur Liquidation führen.

Betriebskosten umlagefähig:

Bei einer Eigentumswohnung sind die umlagefähigen Betriebskosten grundsätzlich diejenigen, die in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführt sind. Diese Betriebskosten können – sofern eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung besteht – auf den Mieter umgelegt werden. Die Betriebskostenverordnung gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für vermietete Eigentumswohnungen.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen insbesondere:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung (Verbrauch, Grundgebühren, Wartung von Wasserzählern)
- Kosten der Entwässerung (Abwassergebühren)
- Heizkosten (Betrieb der zentralen Heizungsanlage, Brennstoff, Wartung)
- Warmwasserkosten (Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage)
- Kosten des Betriebs von Personen- oder Lastenaufzügen
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung (z. B. Treppenhaus, Außenbeleuchtung)
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung (z. B. Gebäudeversicherung)
- Hauswartkosten (soweit keine Verwaltungstätigkeiten oder Instandhaltung)
- Kosten des Betriebs von Gemeinschaftswascheinrichtungen
- Sonstige Betriebskosten (z. B. Dachrinnenreinigung, sofern mietvertraglich vereinbart)

Die Höhe der einzelnen umlagefähigen Betriebskostenanteile für eine Eigentumswohnung ist von verschiedenen Faktoren abhängig, insbesondere von der Lage, dem Alter, der Ausstattung und dem energetischen Zustand des Gebäudes sowie von den regionalen Gebühren und Tarifen. Es gibt jedoch Erfahrungswerte und bundesweite Durchschnittswerte, die als Orientierung dienen können. Diese Werte werden regelmäßig vom Deutschen Mieterbund, dem Statistischen Bundesamt und in der Fachliteratur veröffentlicht und finden auch in der Immobilienbewertung Anwendung.

Für „normale“ Wohngebäude liegt der typische Bereich der Betriebskosten (ohne Heizung) oft zwischen ca. 2,00 € und 3,50 €/m² Wohnfläche und Monat (abhängig Region, Ausstattung, Alter etc.).

Wenn Heizung / Warmwasser hinzukommen, können „warme Betriebskosten“ (Heizkosten, Warmwasser) je nach Effizienz und Energiepreis zwischen ca. 1,00 € und 2,50 €/m² oder mehr liegen.

Für Luxuswohnanlagen mit aufwändiger Technik, Gartenanlagen, Pool, Wellness, etc., kann der Bereich deutlich höher liegen (z. B. 5 €/m² und mehr für Betriebskosten inklusive Technik und Zusatzanlagen), je nach Ausstattung und Intensität der Nutzung.

Für das Schwimmbad selbst kann man — je nach Größe, Auslastung, Technik, Heizung und Wasseraufbereitung — durchaus zusätzliche Kosten von ein paar Euro pro Quadratmeter Wohnfläche jährlich erwarten. Bei großer Anlage mit vielen Pools, Wellness etc. und hoher Nutzung kann der Anteil am Betriebskostenbudget spürbar sein.

Die ermittelten Betriebskosten betragen:

+ 3.269,02

/ 49,54 qm

+ 65,98

/ 12,00 Mon.

+ **5,50 €/qm monatlich**

Die tatsächlichen Betriebskosten (zweite Miete) liegen im oberen Bereich und entsprechen einem Luxusniveau.

Aus sachverständiger Sicht sind die Kosten in Anbetracht der Ausstattung und Größe der Wohnung nicht angemessen.

Eine Berücksichtigung erfolgt jedoch nicht, da die Betriebskosten umlagefähig sind und grundsätzlich keinen direkten Einfluss auf den Wert der Eigentumswohnung haben.

Es sollte jedoch beachtet werden, dass bei einem Eigenobjekt zur Eigennutzung die Betriebskosten vollständig beim Eigentümer verbleiben.

Hinweis Kosten Unterhaltungsstau Baumängel und Bauschäden

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

Grundstücksbezogene Sachverhalte werden bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

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

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen
Siehe Anlagen Mikro- und Makrolage

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: siehe Anlage Micro- und Makrolage
Beeinträchtigungen: keine
Topografie: hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 42452,00 m²;
Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform
Siehe Anlagen Karten und Bilder

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße
Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.02.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Braunlage, Blatt 826 folgende Eintragung: Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten Grunddienstbarkeiten Dauernutzungsrecht Veräußerungsverbot Zwangsversteigerungsvermerk. Siehe Anlagen Grundbuchauszug.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Es liegt ein Schnitt für Haus 1 vor, auf dem ein Genehmigungsstempel der Bauaufsichtsbehörde vom 27.07.1971 vermerkt ist.
Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befindet sich mehrgeschossige Tiefgarage.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zwei Mehrfamilienhäusern die mit weiteren Gebäuden verbunden sind; 14 u. 16-geschossig; Flachdach; freistehend;
Baujahr:	1973 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1973 leicht renoviert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt 49,54 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Siehe Anlage: Energieausweis
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei; Fahrstuhl vorhanden Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung ist nicht gegeben.
Außenansicht:	tlw. vorgehängte Fassade, Metall; tlw. Sichtbeton Siehe Anlagen: Bilder

3.1.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
Technikräume

Untergeschoss:
Schwimmbad
Saunalandschaft

Erdgeschoss:
Gastronomie
Aufenthaltsräume

Obergeschosse:
14- und 16-geschossig

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Skelettbau (Stahlbeton)
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Beton mit vorgehängter Fassade
Innenwände:	Mauerwerk, Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton

Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach gedämmt

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Blockheizkraftwerk; Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung (keine separaten Messeinrichtung)

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	teilweise überdachte Balkone
besondere Einrichtungen:	Blitzschutzanlage
Besonnung und Belichtung:	ausreichend (Nordwestseite)
Bauschäden und Baumängel:	Umfangreiche Mängel (Siehe: Hinweise, Anmerkungen und Sonstiges)
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.2 Außenanlagen

3.2.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz, Standplatz für Mülltonnen

3.3 Sondereigentum an der Wohnung 119 im 12. OG

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung 19 im 2. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 19 Hochhaus 1 bezeichnet dem Abstellraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen 49,54 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Abstellraum

Grundrissgestaltung:	Für die Größe zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Für die Himmelsausrichtung normal

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Annahme, da Besichtigung nach äußeren Anschein!

Bodenbeläge:	Estrich mit einfachem Teppichboden; Bad mit Fliesen; Balkon mit Fliesen
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Bad Ölfarbanstrich, tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufaser gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Photovoltaikanlage
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Siehe: Hinweise, Anmerkungen und Sonstiges

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand, mit erheblichen Unterhaltungsstau und Baumängeln.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 26,300/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit 357 WE in zwei Wohnblöcken bebauten Grundstück in 38700 Braunlage - Hohegeiß, Am Kurpark 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 119 im 12. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 119 Hochhaus 1 bezeichnet dem Abstellraum im Kellergeschoss zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hohegeiß	826	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hohegeiß	3	96/1	33.807 m ²
Hohegeiß	3	20/3	8.645 m ²

Fläche insgesamt: **42.452 m²**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **17,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	42.452 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	17,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	22.07.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 17,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	42.452	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 17,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	17,00 €/m²	
Fläche	×	42.452 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	721.684,00 € rd. 722.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 insgesamt **722.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

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

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 26,300/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	722.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	722.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 26,300/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	1.898,86 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 1.898,86 € <u>rd. 1.900,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 **1.900,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch

angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	= 296,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 296,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	14.10.2025	21.01.2025		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage		
Geschosslage	2. OG - 16. OG	2. OG		
Aufzug	1	1		
Wohnfläche [m ²]	49,84	49,54		
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 296,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt	– 0,00 €/m ²			
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 296,00 €/m²	

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

Die Ermittlung des Vergleichsfaktors erfolgte auf Grundlage, der vom Gutachterausschuss übermittelten, 28 Vergleichskaufpreise, einschl. Anpassung an die wertrelevanten Merkmale.

Nach Auswertung und Anpassung sind 13 Vergleichskaufpreis in den Vergleichsfaktor eingegangen.

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	296,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 296,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 49,54 m ²	
Zwischenwert	= 14.663,84 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 14.663,84 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 14.663,84 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 16.871,99 €	
Vergleichswert	= -2.208,15 € rd. <u>-2.210,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 mit rd. **-2.210,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-16.871,99 €
• Erhöhte Bewirtschaftungskosten	-16.871,99 €	
Summe		-16.871,99 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)			49,54		4,50	222,93	2.675,16
Summe			49,54	-		222,93	2.675,16

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **2.675,16 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **1.106,06 €**

jährlicher Reinertrag

= **1.569,10 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

4,00 % von 1.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

– **76,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **1.493,10 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **4,00 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **19** Jahren Restnutzungsdauer

× **13,134**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **19.610,38 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **1.900,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **21.510,38 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **5.592,70 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **15.917,68 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **16.871,99 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums

= **-954,31 €**

rd. -950,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Für die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden die Unterlagen der Bauakte zugrunde gelegt.

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 49,54 m ² × 14,00 €/m ²	693,56 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	53,50 €
Summe		1.106,06 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -26,00 % von (21.510,38 €)	-5.592,70 €
Summe	-5.592,70 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht beträgt die Gesamtnutzungsdauer im Modell einheitlich 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das (ca. gemäß Bauakte) ca. 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 52 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-16.871,99 €
• Erhöhte Bewirtschaftungskosten	-16.871,99 €	
Summe		-16.871,99 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **-2.210,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **-950,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **13 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[-950,00 \text{ €} \times 0,600 + -2.210,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,600 = \text{rd. } -1.740,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 26,300/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit 357 WE in zwei Wohnblöcken bebauten Grundstück in 38700 Braunlage - Hohegeiß, Am Kurpark 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 119 im 12. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 119 Hochhaus 1 bezeichnet dem Abstellraum im Kellergeschoss

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hohegeiß	826	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hohegeiß	3	96/1, 20/3

wird zum Wertermittlungstichtag 22.07.2025 mit rd.

~~-1.740 €~~

10.000 €

(in Worten: Euro zehntausend)

geschätzt.

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

37539 Bad Grund, den 16.10.2025



Sachverständiger Hilmar Drößler

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhaus mit 357 WE in zwei in Braunlage - Hohegeiß, Am Kurpark 3 Wohnblöckengrundstück**

Flur 3

Flurstücksnummer **20/3 u.a.**Wertermittlungstichtag: **21.01.2025**

Bodenwert						
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	17,01	42.452,00	1.900,00
	Summe:			17,01	42.452,00	1.900,00

Objektdaten								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus			49,54	1973	70	19

Wesentliche Daten					
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	Gesamtfläche	2.675,16	1.106,06 € (41,35 %)	4,00	----

Ergebnisse	
Ertragswert:	-950,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	-2.210,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	-1.740,00 €
Wertermittlungstichtag	21.01.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses
- [7] Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken 2. Auflage 2017 (Tillmann · Kleiber · Seitz)

6 Verzeichnis der Anlagen

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

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

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

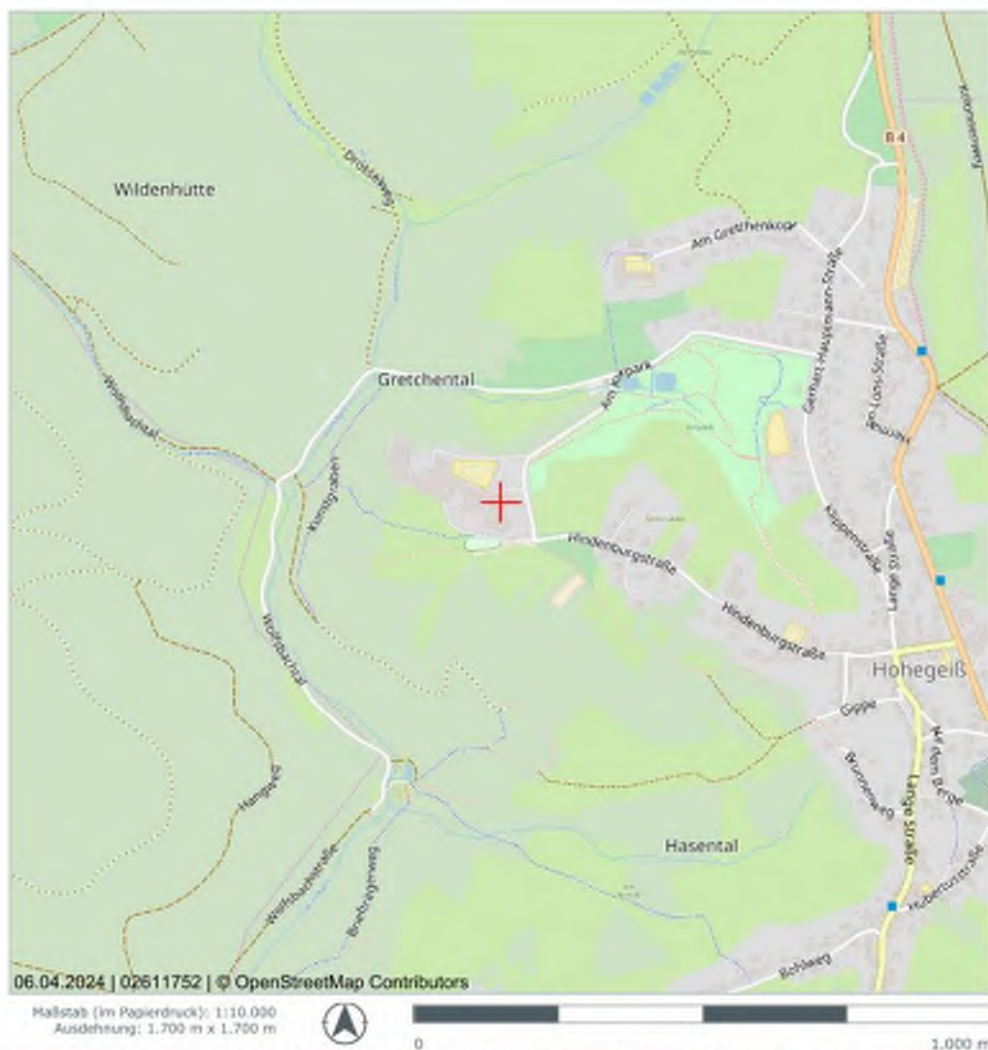
Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist bzw. nicht anderes auf der Karte vermerkt wurde, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.

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

6.1.1 Anlage: Regionalkarten

Stadtplan on-geo

38700 Braunlage, Am Kurpark 3



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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

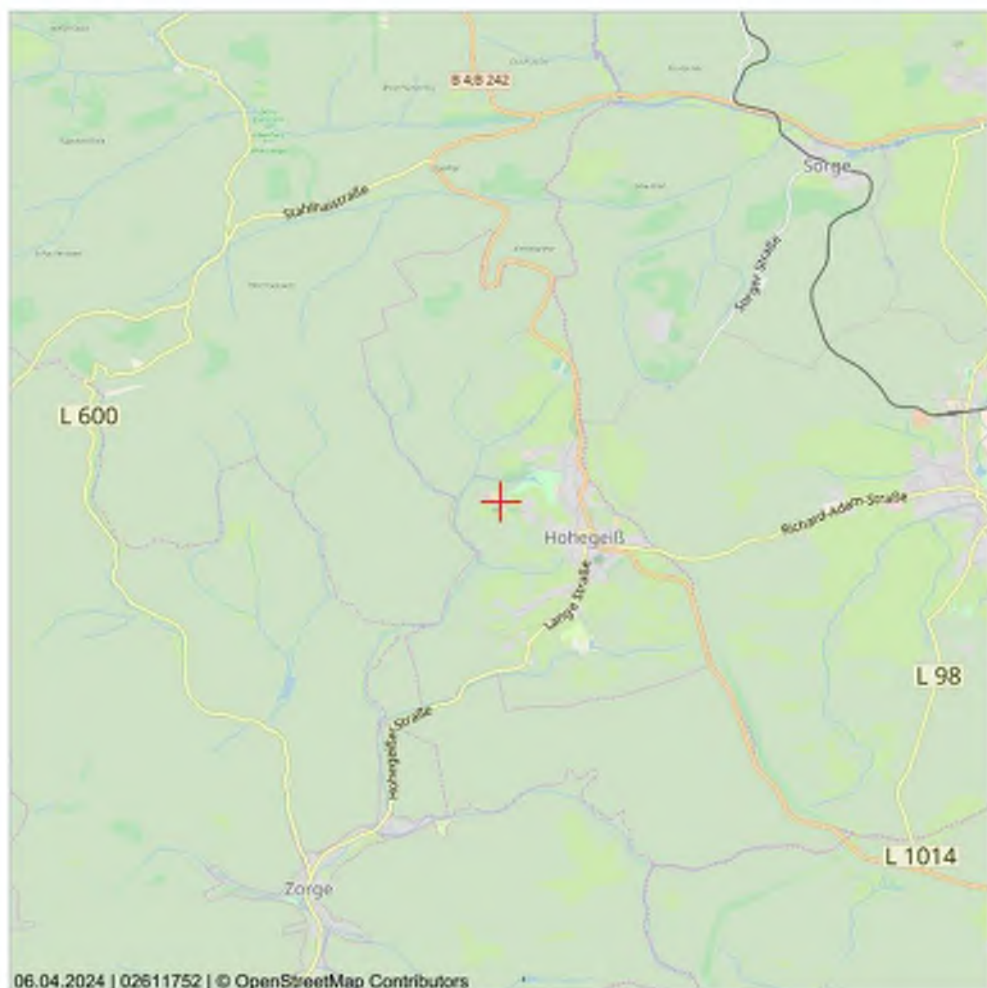


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Regionalkarte on-geo

38700 Braunlage, Am Kurpark 3



06.04.2024 | 02611752 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

5.000 m

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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

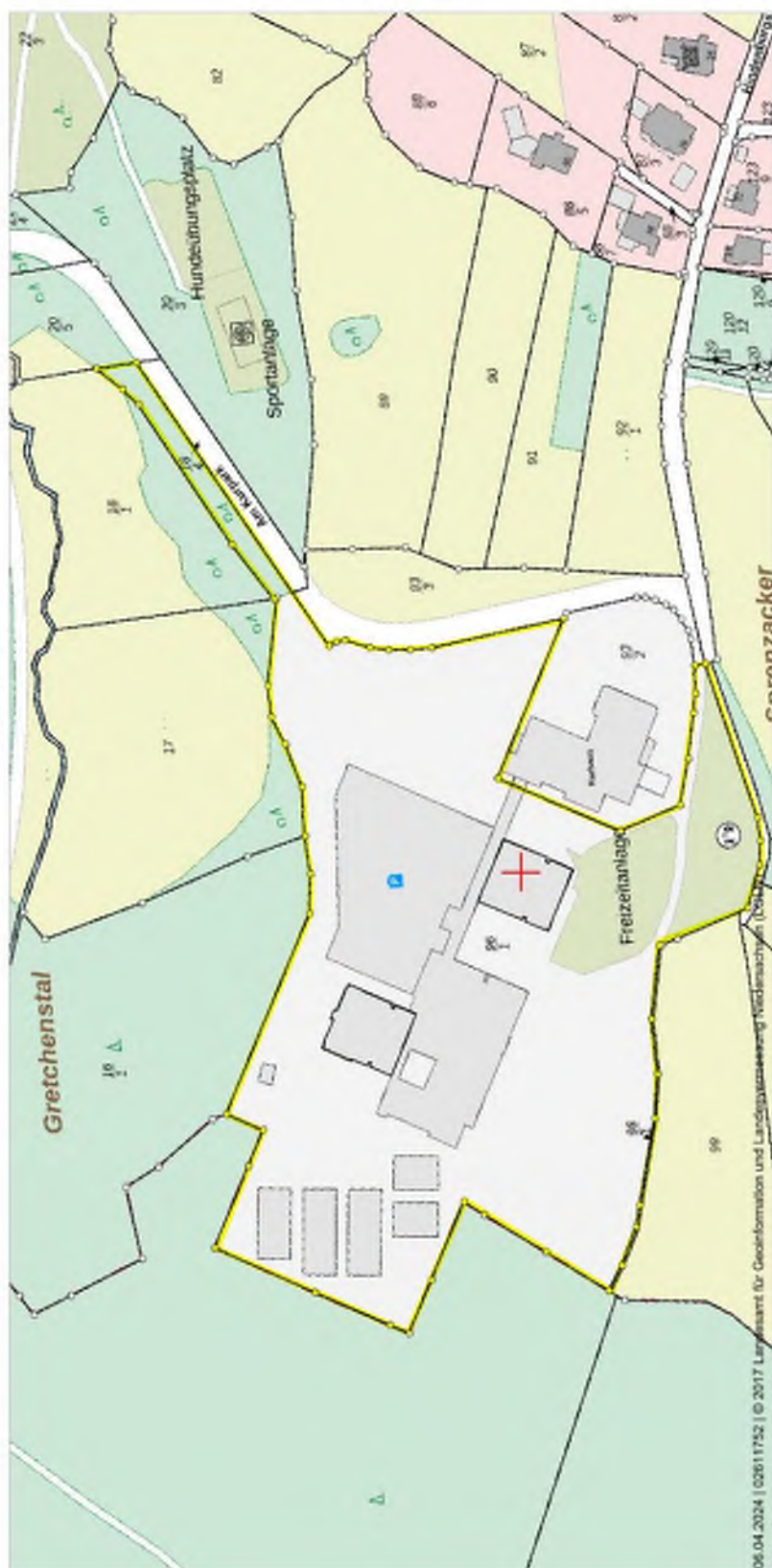
Seite 1

6.1.2 Anlage: Liegenschaftskarte



Liegenschaftskarte Niedersachsen

38700 Braunlage, Am Kurpark 3



Deutscher

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: 2024

Maßstab (im Papierdruck): 1:12.000



Dieses Dokument beruht auf der Bestimmung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-gio GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-gio & geoport® 2024

Seite 1

6.1.3 Anlage: Luftbild

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

38700 Braunlage, Am Kurpark 3



06.04.2024 102611752 © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

6.1.4 Anlage: Mikrolage

Beschreibungstext Mikrolage

38700 Braunlage, Am Kurpark 3



Bei der Adresse Am Kurpark 3 in der Stadt Braunlage handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPPE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,5 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPPE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,2 von 5,0). Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 4,5 und 9,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,6 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,0 von 5,0). Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 0 m entfernt, der nächste Wald rund 75 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist schlecht (Rating: 2,2 von 5,0). Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 775 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 4,1 km.

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

Der Standort ist sehr ruhig (Rating: 4,9 von 5,0).



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Wohnimmobilien Mikrolage

38700 Braunlage, Am Kurpark 3



MIKROLAGE	
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)	
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Großwehungen (20,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Sorge (4,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (52,6 km)
nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (72,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hohegeiß Wilhelm-Raabe-Straße (0,8 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



1 Allgemein_Arzt	(3,8 km)
2 Zahnarzt	(7,1 km)
3 Krankenhaus	(6,3 km)
4 Apotheke	(7,4 km)
5 TKZ	(20,4 km)
6 Kindergarten	(0,8 km)
7 Grundschule	(0,8 km)
8 Realschule	(7,5 km)
9 Hauptschule	(27,2 km)
10 Gesamtschule	(15,9 km)
11 Gymnasium	(7,5 km)
12 Hochschule	(19,1 km)
13 DB_Bahnhof	(4,1 km)



Wohnimmobilien Makrolage

38700 Braunlage, Am Kurpark 3

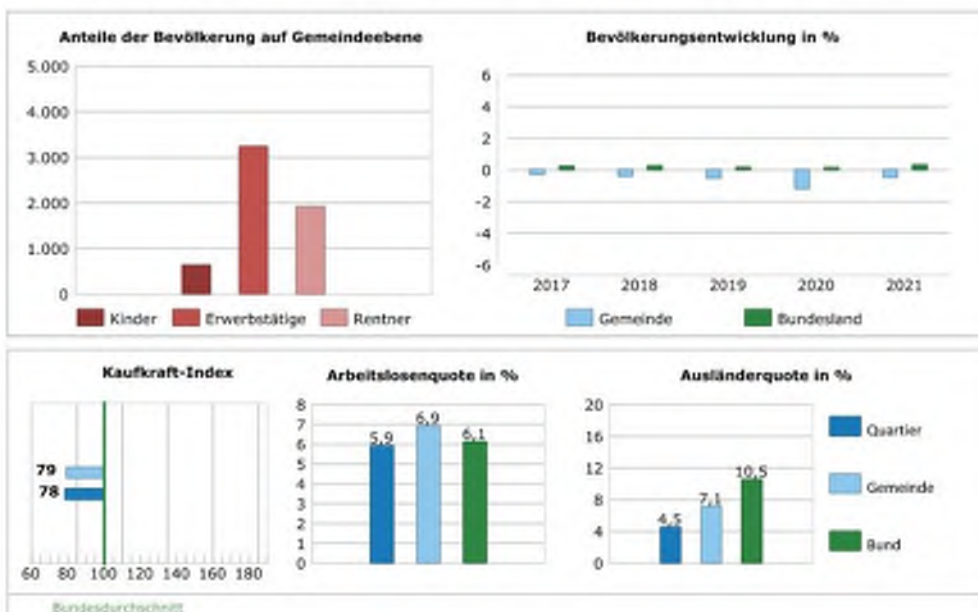


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Goslar
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (100,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Braunlage, Stadt (7,8 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	5.763	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	19.607
Haushalte (Gemeinde)	3.796	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	19.423



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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



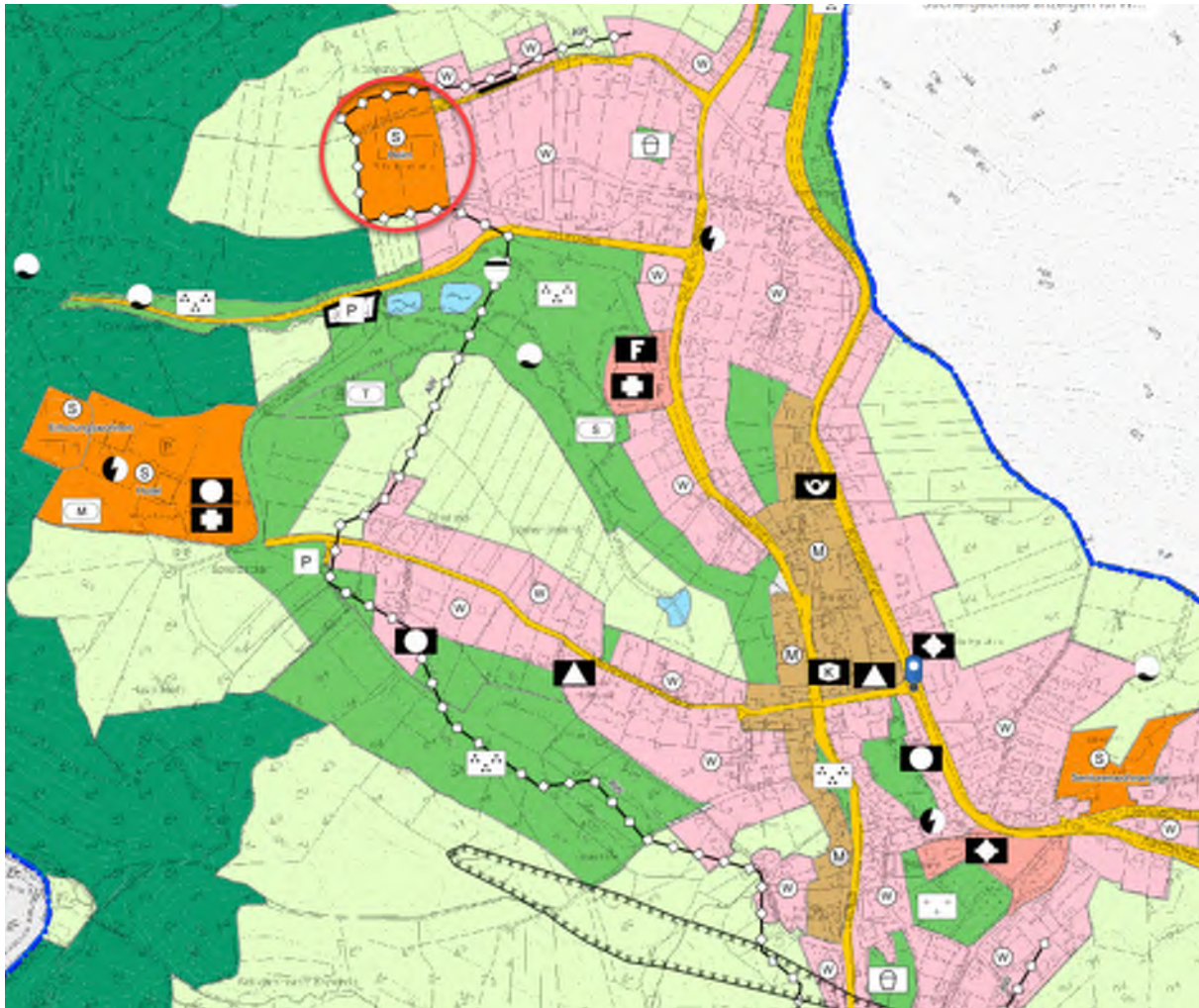
Quelle:	MakroMarkt, microm Makromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2023
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

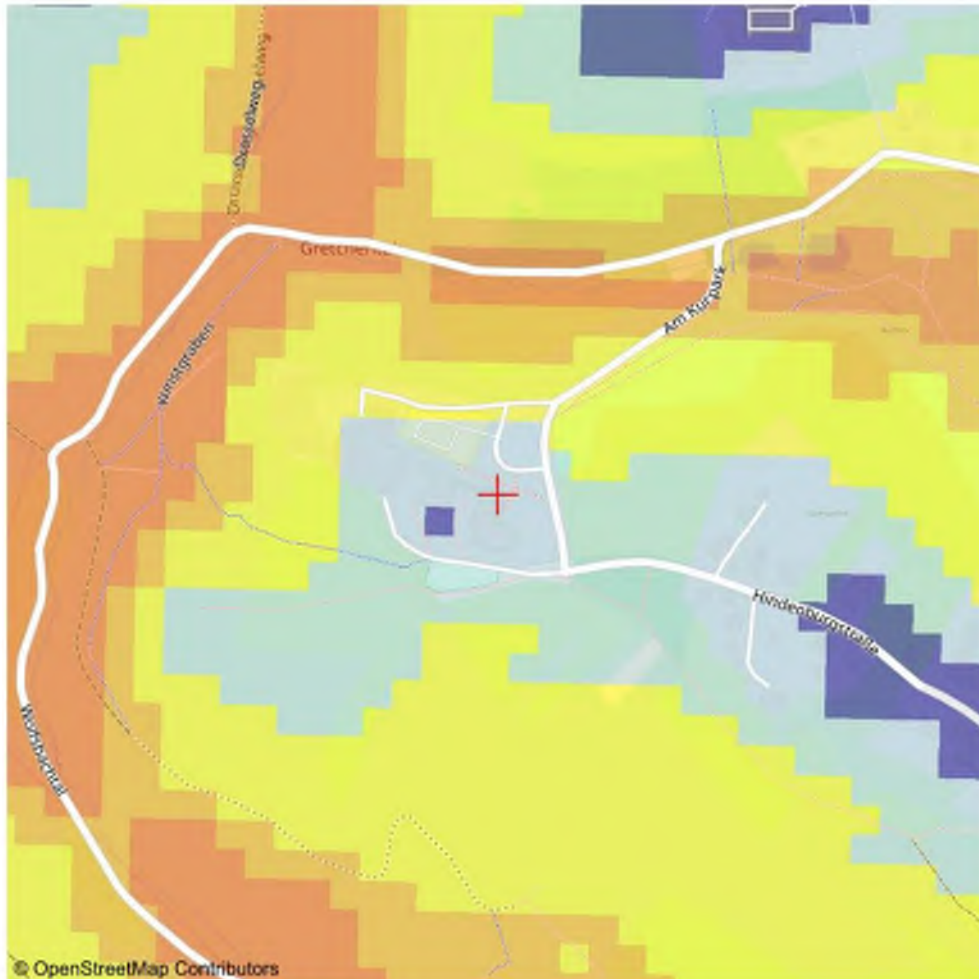
Seite 1

6.1.5 Anlage: Flächennutzungsplan



6.1.6 Anlage: Umweltrisiko**Starkregengefährdung**

38700 Braunlage, Am Kurpark 3



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark

stark

mittel

gering

sehr gering

Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

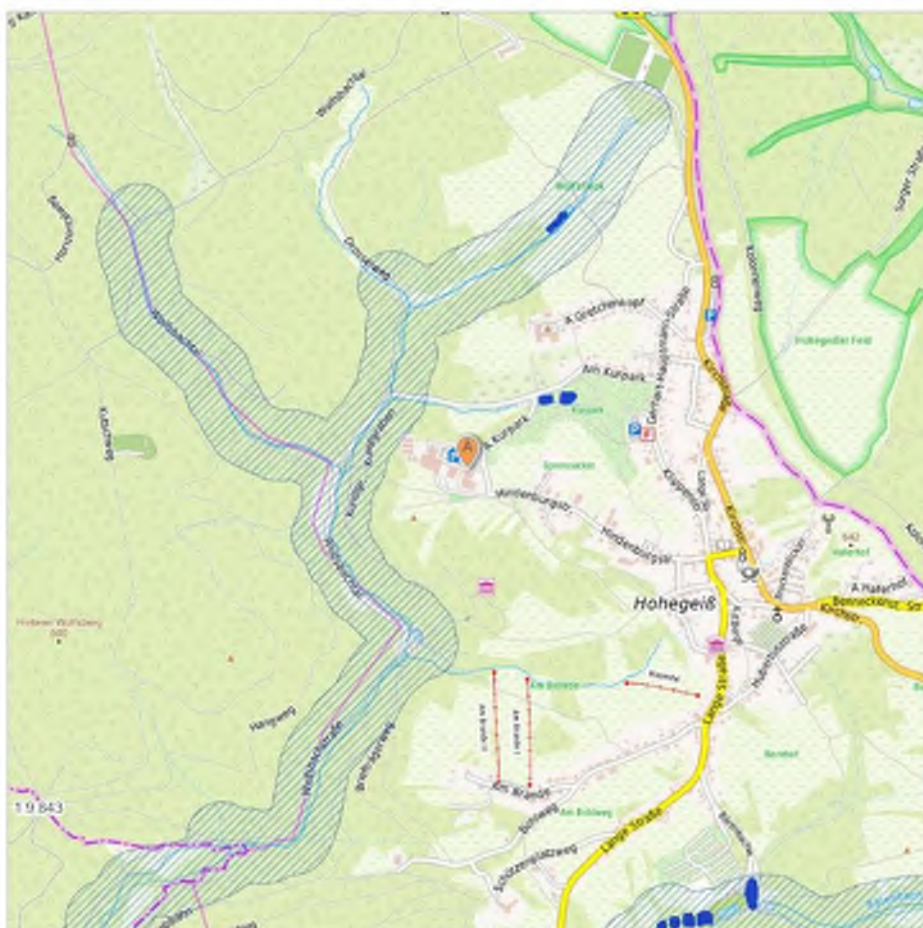


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

ZÜRS Hochwassergefährdung

38700 Braunlage, Am Kurpark 3

**Gefährdungsklasse der Objektadresse****GK1****GK2****GK3****GK4**

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

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVista © VBS; Hintergrundkarte: TopoOpen © Geobase-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, SGP, satellite, and the GIS User Community; Flächdaten: © GeoBasis-DE 2021; Flächdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden erstellt.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024

Seite 1

6.1.7 Anlage: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

(Erstellt am 09.03.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

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





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00307020

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 17 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

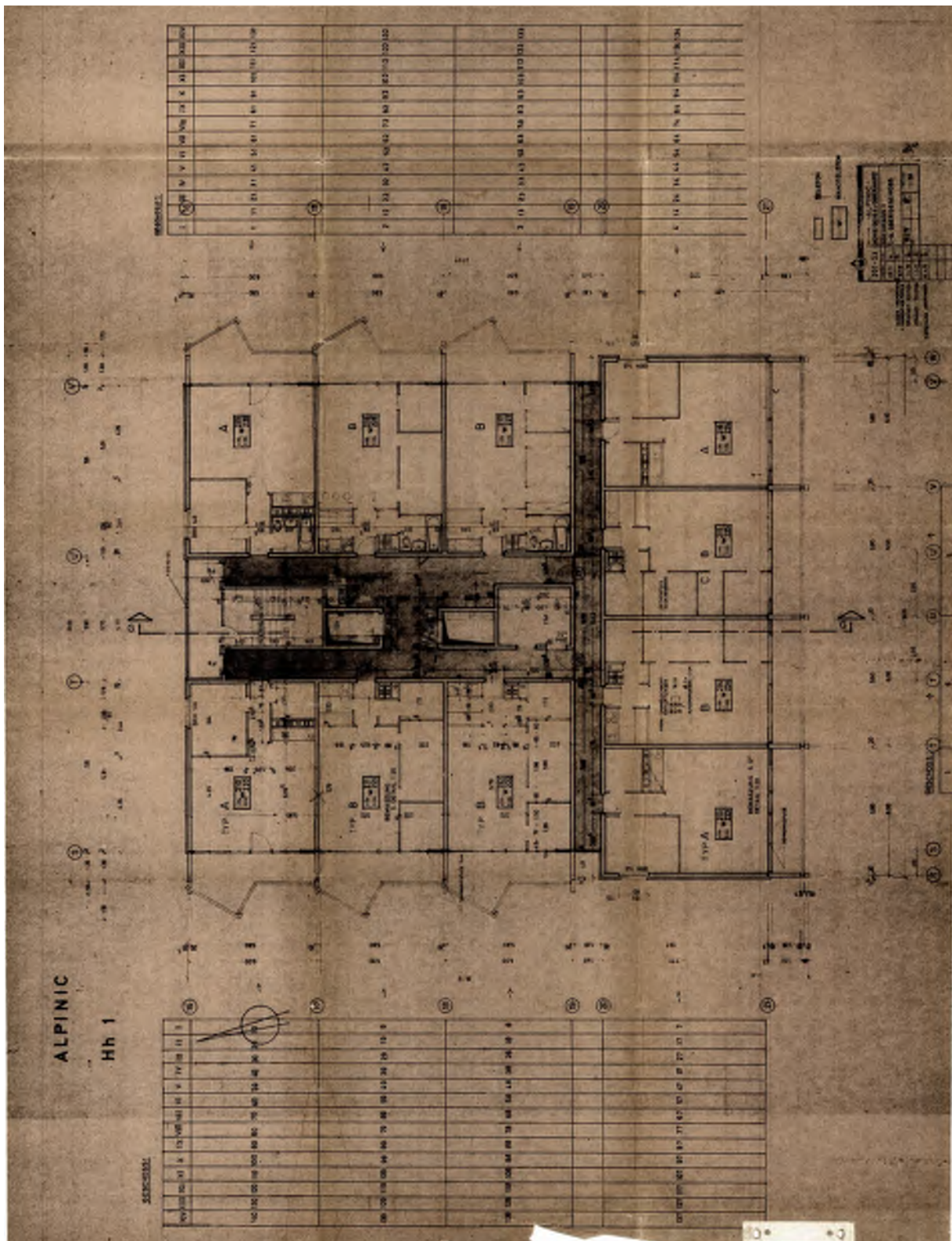
Art der Nutzung: Sonstige Sondergebiete

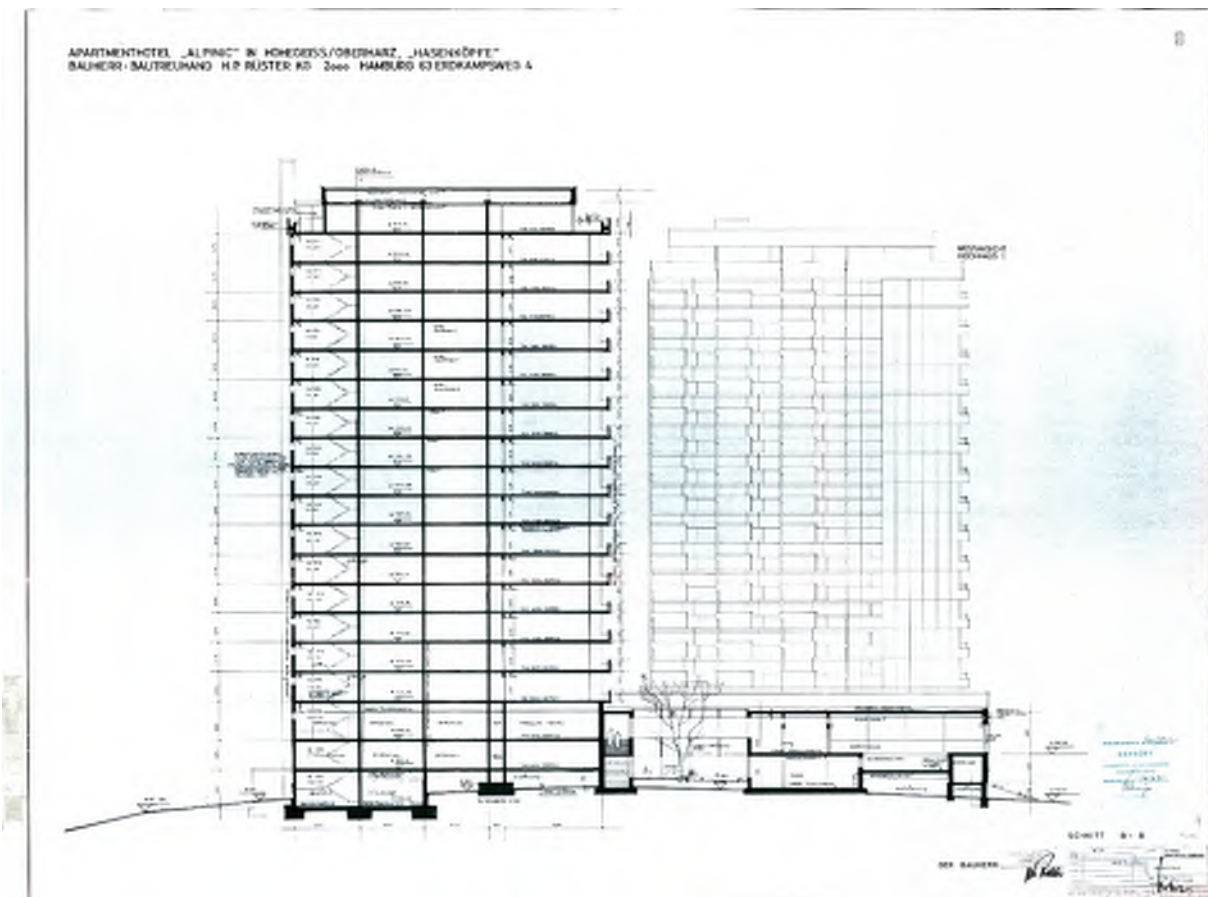
Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=51.66687&lng=10.65629&zoom=16.64&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.66687&lng=10.65629&zoom=16.64&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

6.1.8 Anlage: Zeichnungen/Pläne Gebäude



Bauvorhaben: Apartment- und Sporthotel
"ALPINIC" in Hohegeiss/Oberharz
Grundstück Hasenköpfe

Bauherr: Bautreuhand H.P. Rüster KG
Hamburg-63, Erdkampsweg 4,
Tel.: Sa. Nr. 0411/50 75 1

Planverfasser: Architekt BDA Dipl.-Ing. J. Voss,
Quickborn, Dorotheenring 46, ,
Tel.: 04106/2365

Baubeschreibung:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem im Lageplan
näher bezeichneten Grundstück die Errichtung
eines Apartmenthotels vorzunehmen.

Gem. den Festsetzungen des B-Planes handelt es
sich um die Errichtung von 2 Punkthäusern,
welche mit einem 1-2-geschossigen Trakt verbunden
werden. Die Punkthäuser haben 14 bzw. 16 Voll-
geschosse, gemessen ab O.K. Haupteingangsgeschoß-
decke.

Jedes Punkthaus erhält ein Staffelgeschoß zur
Unterbringung von je 4 Wohnungen.

Insgesamt werden 304 Appartements errichtet. Die
Zahl der Staffelgeschoßwohnungen beträgt 8.

ANLAGE ZUM BAUSCHEN BL.

GEPRÜFT

- 2 -

LANDKREIS BLANKENBURG

- BAUABTEILUNG -

BRANLAGE DEN

BAUAMTLEITER

- 2 -

Die Ausführung und Gestaltung des Bauvorhabens soll wie folgt vorgenommen werden:

Kellerschle und Fundamente:

Beton B 160, Bewehrung nach den Angaben der statischen Berechnung. ✓

Geschoßdecken:

Stahlbeton B 225 d=17 cm ✓

Tragende Außenwände:

Kalksandsteinmauerwerk, 36,5 cm dick, im Sockel- und Haupteingangsgeschoß. Stahlbeton B 225, 20 cm dick in den Geschossen der Punkthäuser. ✓

Tragende Innenwände:

24 cm dick in Kalksandsteinen bzw. 20 cm dick in Stahlbeton B 225. ✓

Nicht tragende Innenwände:

24 cm dick in Gasbeton-Wandbausteinen.

Appartement-Innenwände:

6 cm dick, bestehend aus Porelith-Gipsplatten. ✓

Gebäudefassaden:

helle Vorhangfassaden, bestehend aus weiß durchgefärbten Beton-Fertigteilen in den Untergeschossen und aus weiß durchgefärbten Eternit-Fertigteilen in den Geschossen der Punkthäuser. ✓

- 3 -

**Fenster und
Außentüren:**

aus nordischem Kiefernholz mit
dunklem Lasuranstrich.

Verglasungen:

Isolierglas in den Wohn- und
Aufenthaltsräumen, Einfachver-
glasung in den Nebenräumen.

Fliesenbeläge:

Wandbeläge in den Bädern bis
O.K. Tür in farbiger Aus-
führung. Mittelmosaik-Belag
in den Badezimmer-Fußböden.
Glasierte Spaltklinker in der
Hotel-Schwimmbad, genoppte
Fußbodenplatten in der Hotel-
Schwimmbad.

Helle Wand- und Bodenplatten in
der Kneipp-Badabteilung.

**Fußboden-
Oberbeläge:**

Natursteinplatten auf Mörtelbett
und Wärmedämmungsmatten in den
Hotelhallen. Nadelfilzbeläge
auf schw. Estrichen in den Erd-
geschoß-Aufenthalts- und Ver-
waltungsräumen. Perlon-Spannteppich
auf schw. Estrichen in den Hotel-
Appartements.

Einbaumöbel:

In den Appartements in Form von
Einbauschränken und Küchenmöbeln.

- 4 -

- 4 -

Elektroinst.:

Genügend Wand- und Deckenaus-
lässe in den Räumen der Gesamt-
anlage zu installieren nach
den örtlichen VDE-Vorschriften.

Heizungsanlage:

Zentralheizungsanlage; Unter-
bringung der Heizzentrale im
Kellergeschoß des Punkthauses 1.
Von der Zentralheizungsanlage
aus wird die Warmwasserversorgung
der Appartements sichergestellt.

Besondere Be-

triebseinrichtungen: Doppel-Fahrradstuhlanlagen in den
Punkthäusern. Hotel-Küchenanlage,
Sauna-Anlage, Kneipp-Badeab-
teilung, Ski-Werkstatt, - und
Trainingsraum.

Zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge der Hotelgäste
wird im nördlichen Grundstücksbereich eine Park-
Deck-Anlage geschaffen. Die Parkdecks werden in 3
Ebenen angelegt und nehmen insgesamt 300 KFZ-
Einstellplätze auf.

Die Zuwegung zum Grundstück des Apartmenthotels er-
folgt durch Schaffung einer neuen Straße, welche
vom Norden her zum Grundstück führt. Die Ab-
wasserbeseitigung wird durch Erweiterung der Ge-
meindekläranlage Hohegeiss gewährleistet. Die
Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Ver-
sorgungsnetz der Gemeinde Hohegeiss. Die Energie-
versorgung erfolgt über ELT-Anschluß in Erdver-
kabelung.

Quickborn, den 21.12.1970 v/hl

DIPL.-ING. JOCHEN VOSS
A. R. O. M. I. E. K. U. N. D.
2085 QUICKBORN, HAMBURG
TELEFON 04105-2385

6.1.9 Anlage: Grundbuchauszug

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 13.05.2005, Klose

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld

Grundbuch von

Bezirk Hohegeiß

Blatt 926

Wohnungsgrundbuch

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 926 · Letzte Änderung 12.05.2025 · Ausdruck vom 12.05.2025 · Seite 1/19

Amtsgericht

Grundbuch von

Blatt

Bogen
1

Clausthal-Zellerfeld

Hohegeiß

926

Bestandsverzeichnis

1	2	3					4			
		Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	-	26,30	/10.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
Einzel	Hohegeiß	3	96	Hof- u. Gebäudefläche, Hasenköpfe						
		3	95	Hof- u. Gebäudefläche, Hasenköpfe						
		3	16/2	Hof- u. Gebäudefläche, Gretchenstal						
		3	16/3	Hof- u. Gebäudefläche, Hasenkopf						
		3	98/2	Hof- u. Gebäudefläche, Sprenzacker						
		3	21/2	Sportfläche, Gretchenstal						
		3	93/1	Hof- u. Gebäudefläche, Hasenköpfe						
		3	18/3	Hof- u. Gebäudefläche, Gretchenstal						
Zusammen		3	18/5	Sportfläche, Gretchenstal						
		3	20/2	Sportfläche, Gretchenstal						
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit								
		Nr. 119 bezeichneten, im Hochhaus I - XII. Obergeschoss - gelegenen								
		Wohnung nebst Abstellraum.								
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigen-								
		tumsanteilen (eingetragen Band 26 Blatt 808 bis 827, Band 27 Blatt 828								
		bis 862, Band 28 Blatt 863 bis 897, Band 29 Blatt 898 bis 932, Band 30								
		Blatt 933 bis 967, Band 31 Blatt 968 bis 1002, Band 32 Blatt 1003 bis								
		1037, Band 33 Blatt 1038 bis 1072, Band 34 Blatt 1073 bis 1107, Band								
		35 Blatt 1108 bis 1142 und Band 36 Blatt 1143 bis 1177) gehörenden								
		Sondereigentumsrecht beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Wei-								
		terveräußerung der Zustimmung des Verwalters, die durch Beschluss								
		der Wohnungseigentümer ersetzt werden kann. Die Zustimmung ist nicht								
		erforderlich, soweit das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsvoll-								
		streckung, nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter veräußert								
		wird. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung (Teilungsvertrag UR 147/74								
		Notar Dr. Hans Tzschschmann) vom 4. Juni 1974 eingetragen am 6. Dezember								
		1974.								
		(Rosemeier)					3			
		(Möhrig)					2			
							1			

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 926 · Letzte Änderung 12.05.2025 · Ausdruck vom 12.05.2025 · Seite 2/19

Amtsgericht
Clausthal-Zellerfeld

Grundbuch von
Hohegeiß

Blatt
926

Bogen
2

Bestandsverzeichnis

#	1	2	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
			Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Liegenschaftsb.	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
				Flur	Flurstück					
			a	b	c/d	e				
4	Elber		Hohegeiß	3	16/2		Hof- u. Gebäudel., Hotel Panoramic		8	82
5				3	16/3		Hof- u. Gebäudel., Hotel Panoramic		47	21
6				3	93/1		Hof- u. Gebäudel., Hotel Panoramic	2	06	09
7				3	95		Hof- u. Gebäudel., Hotel Panoramic		32	52
8				3	96		Hof- u. Gebäudel., Hotel Panoramic		33	33
9				3	98/2		Hof- u. Gebäudel., Hotel Panoramic			92
				3	18/3		Hof- u. Gebäudel., <u>Am Kurpark</u> <i>dieselbst</i>		9	18
10				3	18/5		Hof- u. Gebäudel., <u>Sportfläche, Am Kurpark</u>		24	50
11				3	20/2		Hof- u. Gebäudel., <u>Sportfläche, Am Kurpark</u>		26	09
12				3	21/2		Hof- u. Gebäudel., <u>Sportfläche, Am Kurpark</u>		35	86
13			Hohegeiß	3	96/1		Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Am Kurpark 3	03	38	07
14				3	20/3		Erholungsfläche, Am Kurpark	-	86	45
15	Zeller									
16										
17										
18										
19										

3
2
1

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 926 · Letzte Änderung 12.05.2025 · Ausdruck vom 12.05.2025 · Seite 3/19

Amtsgericht

Grundbuch von

Blatt

Bogen
1

Clausthal-Zellerfeld

Hohegeiß

926

Bestandsverzeichnis

Zur Hb. Nr. d. Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Zur Hb. Nr. d. Grundstücke	Abstreibungen
5	6	7	8
1	Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 21 Blatt 64-9 hierher übertragen am 6. Dezember 1974. <i>Rosemeyer</i> <i>Möhrig</i> (Rosemeyer) (Möhrig)		

202.W. GB 14 Grundbuch-Bestandsverzeichnis (1.08)

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 926 · Letzte Änderung 12.05.2025 · Ausdruck vom 12.05.2025 · Seite 4/19

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld		Grundbuch von Hohegeiss		Blatt 926		Bogen 2 Bestandsverzeichnis	
10	Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen			
1	Zur Hd. Nr. d. Grund- stücke		Zur Hd. Nr. d. Grund- stücke				
2	5	6	7	8			
3	1 Die Bestandsangaben in Sp. 3 sind nach dem Liegenschaftskataster berichtigt. Eingetragen am: 26. Sep. 1979  (Schäfer)  (Grewell) 1 Flurstücke 16/2, 16/3, 93/1, 95, 96, 98/2, 18/3 ver- schmolzen und Flurstücke 19/5, 20/2, 21/2 verschmolzen; die neu entstandenen Flurstücke 96/1 und 20/3 unter gleichzeitiger Vereinigung neu vorgetragen am 21. Okto- ber 1992.  Hartwig  Kalwa						
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							

19 SID.W. GR 14 Grundbuch- und Landregisterrecht (I.49)
Clausen-Zeller/Höfner: Grundbuch- und Landregisterrecht (I.49) · Letzte Änderung 12.05.2025 · Ausdruck vom 12.05.2025 · Seite 51/59

Antisgericht		Grundbuch von		Blatt		Bogen			
Clausthal-Zellerfeld		Hohegeiß		926		1			
						Abteilung I			
Eintrag	Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung					
	1	2	3	4					
1	1	a) Statiker Kurt Schwarz b) dessen Ehefrau Hildegard Schwarz geb. Schneider beide in Hamburg 64 je zur ideellen Hälfte	1	Miteigentumsanteil aufgrund des Teilungsvertrages vom 4. Juni 1974 - UR 147/74 Notar Dr. Hans Tschachmann - hierher übertragen am 6. Dezember 1974. <i>(Roosmaier)</i> <i>(Möhrig)</i>					
2	2	Hildegard Schwarz geb. Schneider, geb. am 15.1.1929, 2000 Hamburg 65	1	Aufgrund bisherigen Eigentums und aufgrund der Auflassung vom 3. Juni 1988 eingetragen am 14. September 1988. <i>(Schnecker)</i> <i>(Grafenberger)</i>					
3	3	Immobilien Gesellschaft in Panoramic Hohegeiß mit beschränkter Haftung in Braunlage 2	1	Aufgelassen am 25. Juni 1990 und eingetragen am 7. Januar 1991. <i>(Braul)</i> <i>(Kaiwa)</i>					
4	4	a) Wolfgang Gründel geb. am 10. März 1945, b) Ingrid Gründel geb. Spiliet, geb. am 24. August 1944, beide in Hamburg, zu je 1/2 Anteil	1	Aufgelassen am 30. November 1994 und eingetragen am 30. Januar 1995. <i>(Hartwig)</i> <i>(Blut)</i>					
5	5	Hans-Detlef Wiese, geboren am 22.03.1945	1	Auf Grund des Zuschlagsbeschlusses vom 01.07.1999 (2 K 6/98) eingetragen am 05.10.1999. <i>(Hartwig)</i> <i>(Vollbracht)</i>					

Clausthal-Zellerfeld Hörsaal 926 · Letzte Änderung 12.05.2025 · Ausdruck vom 12.05.2025 · Seite 6/19

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Bogen 2
Clausthal-Zellerfeld		Hohegeiß		926	Abteilung I
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
6	a) Andrea Ruth (geboren am 06.01.1976) b) Jörg Schwäbe (geboren am 26.04.1969) - je zu 1/2 Anteil -	1	Aufgelassen am 05.12.2000 und eingetragen am 11.04.2001. <i>Handwritten signatures and "Vollbrecht"</i>		
7		1	Aufgelassen am 03.11.2020 und eingetragen am 17.03.2021. Schrader		

510.W. GB 15 Grundbuch - Erste Abteilung - (0.09)

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 926 · Letzte Änderung 12.05.2025 · Ausdruck vom 12.05.2025 · Seite 7/19

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Bogen 1
Clausthal-Zellerfeld		Hohegeiß		926	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der bedingten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Juni 1971 / 23. November 1971 eingetragen am 8. Dezember 1971 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2, jedoch im Range vor Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis 827, Band 27 Blatt 828 bis 862, Band 28 Blatt 863 bis 897, Band 29 Blatt 898 bis 932, Band 30 Blatt 933 bis 967, Band 31 Blatt 968 bis 1002, Band 32 Blatt 1003 bis 1037, Band 33 Blatt 1038 bis 1072, Band 34 Blatt 1073 bis 1107, Band 35 Blatt 1108 bis 1142, Band 36 Blatt 1143 bis 1177 am 6. Dez. 1974. <i>(Rosemeier)</i> <i>(Möhrig)</i>			
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsverpflichtung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Juni 1971 / 23. November 1971 eingetragen am 8. Dezember 1971 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1, jedoch im gleichen Range vor den Rechten Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 - 827, Band 27 Blatt 828 - 862, Band 28 Blatt 863 bis 897, Band 29 Blatt 898 bis 932, Band 30 Blatt 933 bis 967, Band 31 Blatt 968 bis 1002, Band 32 Blatt 1003 bis 1037, Band 33 Blatt 1038 bis 1072, Band 34 Blatt 1073 bis 1107, Band 35 Blatt 1108 bis 1142, Band 36 Blatt 1143 bis 1177 am 6. Dezember 1974. <i>(Rosemeier)</i> <i>(Möhrig)</i>			
3	1	Dauernutzungsrecht (bestehend in der Nutzung der im Aufteilungsplan des Landkreises Goslar vom 5. Dezember 1973 mit "Heizzentrale" bezeichneten Räumen sowie der für die Verlegung und Unterhaltung des Fernleitungsnetzes erforderlichen Grundstücke) für den Kaufmann Hans-Peter Rüster in Hamburg 63. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1973 eingetragen am 7. Februar 1974 in Band 21 Blatt 649. Von dort im Range nach den Rechten Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis Band 36 Blatt 1177 am 6. Dezember 1974. <i>(Rosemeier)</i> <i>(Möhrig)</i>			

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 926 · Letzte Änderung 12.05.2025 · Ausdruck vom 12.05.2025 · Seite 8/19

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen
Clausthal-Zellerfeld		Hohegeiß	926	7
				Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
4	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Butangas - Lagerbehälter und Rohrleitungsrecht) für den Kaufmann Hans-Peter Rüster in Hamburg 63. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1973 eingetragen am 7. Dezember 1974 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 5, 6, jedoch im Range nach Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis Band 36 Blatt 1177 am 6. Dezember 1974. <i>(Rosemeier)</i> <i>(Möhrig)</i>		
5	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht) für die Aktiengesellschaft Deutsche Continental-Gas-Gesellschaft in Düsseldorf. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1973 eingetragen am 7. Februar 1974 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 4, 6 und im Range nach Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis Band 36 Blatt 1177 am 6. Dezember 1974. <i>(Rosemeier)</i> <i>(Möhrig)</i>		
6	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Mitbenutzung verschiedener Einrichtungen) für die Stadt Braunlage. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1973 eingetragen am 7. Februar 1974 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 4, 5 und im Range nach den Rechten Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis Band 36 Blatt 1177 am 6. Dezember 1974. <i>(Rosemeier)</i> <i>(Möhrig)</i>		
7	1	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an einer ideellen Hälfte des Miteigentumsanteils für Kurt Schwarz, geb. am 26.6.1926, 2000 Hamburg 65. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 3. Juni 1988 eingetragen am 14. September 1988. <i>(Schönecker)</i> <i>(Graffenberger)</i>		

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 926 - Letzte Änderung 12.05.2025 - Ausdruck vom 12.05.2025 - Seite 9/19

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen
Clausthal-Zellerfeld		Hohegeiß	926	3
				Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
8	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung für a) Wolfgang Gründel, geb. am 10. März 1945, und b) Ingrid Gründel geb. Spiliet, geb. am 24. August 1944, beide in Hamburg, zu je 1/2 Anteil. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. September 1994 eingetragen am 01. November 1994. <i>(Hartwig)</i> <i>(Blut)</i>		
9	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (2 K 6/98). Eingetragen am 16.02.1998. <i>(Vollbrecht)</i>		
10	1	Auflassungsvormerkung für a) Andrea Huth (geb. am 06.01.1976), b) Jörg Schwäbe (geb. am 26.04.1969) - je zu 1/2 Anteil -. Gemäß Bewilligung vom 05.12.2000 (UR 227/00, Notar Dr. jur. Plenge, Bremen) eingetragen am 08.01.2001. <i>(Hartwig)</i> <i>(Vollbrecht)</i>		
11	1	Auflassungsvormerkung für Katarina Rovcanin, geb. am 28.06.1967. Gemäß Bewilligung vom 03.12.2020 (URN: 417/2020, Notar Detlef C. Kaplan, Osterode/Harz) eingetragen am 06.01.2021. <i>(Schrader)</i>		
12	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (2 K 11/24). Eingetragen am 12.05.2025. <i>(Fichtler)</i>		

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 926 - Letzte Änderung 12.05.2025 - Ausdruck vom 12.05.2025 - Seite 10/19

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt		Bogen	
Clausthal-Zellerfeld		Hohegeiß		926		1	
						Abteilung II	
Veränderungen		Löschungen					
Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 2	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 2				
4	5	6	7				
1,2	Die Flurstücke 20/1, 18/4, 93/2, 93/3 (Band 23 Blatt 722) haften mit. Eingetragen am 6. Dezember 1974. <i>Rosemeier</i> <i>Möhrig</i> (Rosemeier) (Möhrig)	7	Gelöscht am 7. Januar 1991. <i>Graul</i> <i>Kalwa</i> Graul Kalwa				
		8	Gelöscht am 30. Januar 1995. <i>Hartwig</i> <i>Birn</i> Hartwig Birn				
		9	Gelöscht am 05.10.1999. <i>Hartwig</i> <i>Vollbrecht</i> Hartwig Vollbrecht				
		10	Gelöscht am 11.04.2001. <i>Hartwig</i> <i>Vollbrecht</i> Hartwig Vollbrecht				
		11	Gelöscht am 17.03.2021. Schrader				

Std.W. GB 16 Grundbuch - Zweite Abteilung - (1.48)

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 926 - Letzte Änderung 12.05.2025 - Ausdruck vom 12.05.2025 - Seite 11/19

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt		Bogen	
Clausthal-Zellerfeld		Hohegeiß		926		2	
						Abteilung II	
Veränderungen		Löschungen					
Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 2	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 2				
4	5	6	7				
3	Nebenstehendes Recht ist übertragen auf die Anlageverwaltung Dr. Rüster KG in Hohegeiß. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Januar 1976 eingetragen am 10. Mai 1976. <i>Rüster</i> <i>Kalwa</i> Rüster Kalwa						
3	Die Ansprüche der Berechtigten aus nebenstehendem Recht sind gepfändet durch die Württembergische Kommunale Landesbank Girozentrale in Stuttgart 1 auf Grund des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses des Amtsgerichts Clausthal - Zellerfeld vom 26. Mai 1977 - 5 M 1233/77- eingetragen am 27. Juli 1977. <i>Rüster</i> <i>Möhrig</i> Rüster Möhrig						
5	Berechtigte nebenstehenden Rechts ist nunmehr die Thüga Aktiengesellschaft mit Sitz in München. Gemäß Bewilligung vom 24.04.2002 (UK 1764/J/2002, Notar Jungsberger, München) eingetragen am 19.11.2003. <i>Hartwig</i> <i>Vollbrecht</i> Hartwig Vollbrecht						
5	Berechtigte nebenstehenden Rechts ist nunmehr die Harz Energie GmbH & Co. KG, Osterode am Harz. Gemäß Bewilligung vom 10.04.2002 (UR 90/02, Notar Imhof, Osterode am Harz) eingetragen am 23.07.2004. <i>Hartwig</i> <i>Vollbrecht</i> Hartwig Vollbrecht						

Std.W. GB 16 Grundbuch - Zweite Abteilung - (1.48)

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 926 - Letzte Änderung 12.05.2025 - Ausdruck vom 12.05.2025 - Seite 12/19

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld		Grundbuch von Hohegeiß		Blatt 926		Bogen 3
						Abteilung I
Veränderungen				Löschungen		
Laufende Nummer d. Spalte 1				Laufende Nummer d. Spalte 1		
4		5		6		7

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 926 - Letzte Änderung 12.05.2025 - Ausdruck vom 12.05.2025 - Seite 13/19

6.1.10 Anlage: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Landkreis Goslar • Postfach 31 14 • 38631 Goslar

Sachverständigenbüro Hilmar Drößler
Thüringer Str. 208
37539 Bad Grund



Fachdienst Umwelt
Bodenschutz / Abfallüberwachung
Ansprechpartner(in) / Zimmer
Martin Schuppe / 3027
Durchwahl/Fax
05321 76-682
05321 7699-682
E-Mail
martin.schuppe@landkreis-goslar.de
Aktenzeichen
6.2.2-4007-00/9
Ihre Nachricht, Ihr Zeichen
17.02.2024
Datum
20.02.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster
hier: Ihr Antrag vom 17.02.2024

Sehr geehrter Herr Drößler,

Sie haben bei mir für die folgenden Grundstücke eine Auskunft aus dem Altlastenkataster beantragt:

Adresse:	Am Kurpark 3, 38700 Hohegeiß
Gemeinde:	Stadt Braunlage
Gemarkung:	Hohegeiß
Flur:	3
Flurstück/e:	96/1 und 20/3

Nach Prüfung meines Altlastenkatasters liegen für die Grundstücke keine Eintragungen vor.

Hinweise zur flächendeckenden Bodenbelastung im Landkreis Goslar

Das von Ihnen angefragte Flurstück befindet sich in einem Gebiet mit Schadstoffwerten in Böden oberhalb der Vorsorge-, aber unterhalb der gefahren- und nutzungsspezifischen Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Diese Flächen werden über die Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) als GE-Gebiete erfasst.

Es handelt sich hier um eine flächendeckende Bodenbelastung mit Arsen und Schwermetallen als direkte Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Das Wissen über diese Bodenbelastungen stammt aus Bodenuntersuchungen, die Ende der 1990er Jahre in den Städten und Gemeinden des Landkreises Goslar durchgeführt worden sind. Belastet sind in der Regel die ersten 30 cm der Böden.

Postanschrift: Postfach 31 14, 38631 Goslar**Öffnungszeiten:** Mo, Di, Do und Fr 9 - 12 Uhr

Sparkasse Goslar/Harz (BLZ 268 500 01) Nr. 70001706

IBAN: DE11 2685 0001 0070 0017 06 BIC: NOLADE21GSL

Kassenanschrift: Kluggartenstraße 6, 38640 Goslar

Donnerstag 14 - 17 Uhr und nach Vereinbarung

Nord-Landesbank (Nord/LB) (BLZ 250 500 00) Nr. 2480 2530

IBAN: DE15 2505 0000 0004 0035 30 BIC: NOLADE21XXX

Telefon: 05321 76-0 | www.landkreis-goslar.de

Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) Nr. 85 76 300

IBAN: DE44 2501 0000 0008 5763 00 BIC: PBNKDE33HAN

Vorsorgewerte sind Bodenwerte, bei deren Überschreiten unter Berücksichtigung von geogenen oder großflächig siedlungsbedingten Schadstoffgehalten in der Regel davon auszugehen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht.

Der Prüfwert ist ein Signalwert, bei dessen Überschreitung eine Gefahr nicht ausgeschlossen werden kann und weitere Sachverhaltsermittlungen in der Regel notwendig werden. Dies ist bei GE-Gebieten eben nicht der Fall.

Die in der BPG-VO festgelegten Teilgebiete 1 bis 4 (Belastung von Teilgebiet 1 zu 4 abnehmend) sind hinsichtlich der anzutreffenden Schadstoffe gegenüber einem GE-Gebiet als stärker belastet anzusehen. Wie bereits dargelegt, ist bei den GE-Gebieten einerseits von einer Überschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV auszugehen, andererseits ist diese Belastung aber noch immer geringer als die üblicherweise im Harz anzutreffende Schadstoffsituation.

Weitere Informationen zu den Themen Bodenschutz und Abfallüberwachung erhalten Sie auf der Internetseite des Landkreises Goslar (<http://www.landkreis-goslar.de>). Um zu den Seiten des Bodenschutzes und der Abfallüberwachung zu gelangen, begeben Sie sich bitte von der Startseite in den Bereich „Wir für Sie“, von dort aus dann zur Rubrik Verwaltung. Rufen Sie als Nächstes das interaktive Organigramm auf und begeben Sie sich zu dem Punkt Fachdienst Umwelt, welcher sich in den Fachbereich Bauen & Umwelt eingliedert. Unter der Kategorie Fachgruppe Bodenschutz/Abfallüberwachung gelangen Sie zu den entsprechenden Informationen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Martin Schuppe

6.1.11 Anlage: Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 29.01.2034

Registriernummer: NI-2024-004897160

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Am Kurpark 3, 38700 Braunlage		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	1971, 2015		
Anzahl der Wohnungen	147		
Gebäudenutzfläche (A _N)	8.732 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung		☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ²	☐ Passive Kühlung ☐ Gefertigte Kälte		☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf		☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer☒ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Ingenieurbüro Klockgether
Birgit Meier, stat. gepr. Technikerin HUK
Agricolastraße 8
38678 Clausthal-Zellerfeld

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 29.01.2024

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen² Mehrfachangaben möglich³ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2024-004897160

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattsunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudesabgrenzung gemäß gültiger Verordnung	X		mittel	-
2	Dach	Dämmung der oberen Gebäudesabgrenzung gemäß gültiger Verordnung	X		mittel	-
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung	X		mittel	-
4	Fenster	Austausch der Fenster gemäß gültiger Verordnung	X		mittel	-
5	Heizung	Erneuerbare Energien		X	mittel	-

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zu erneuerbaren Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Anlage Verbräuche

Registriernummer: NI-2024-004897160

V

Verbrauchserfassung

[illegible]

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-004897160

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 30,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

140,3 kWh/(m²·a)Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
146,2 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

140,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch gezielte Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermische Hybridheizung (§ 71i)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG⁴

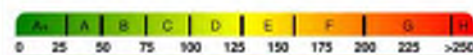
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁶ :
Summe ⁷ :			

☒ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁶ :
Abwärme	0 %
Abwärme	0 %
Summe ⁷ :	0 %

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁹



Erdgasheizung 40
 MfH Neubau
 EPH Neubau
 EPH energetisch gut modernisiert
 Durchstrich
 Wärmepumpenheizung
 MfH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EPH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG² Mehrfachnennungen möglich³ EPH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage⁸ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregel unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

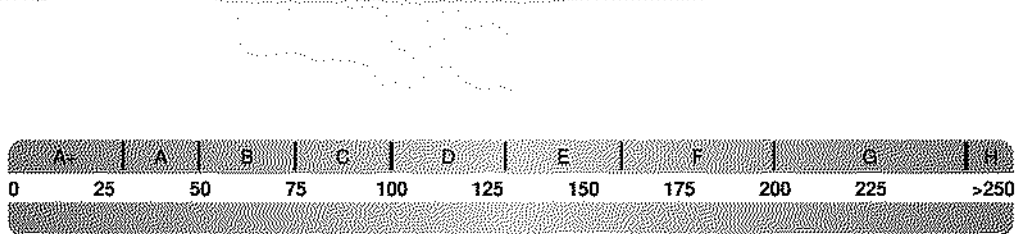
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-004897160

3

Energieverbrauch

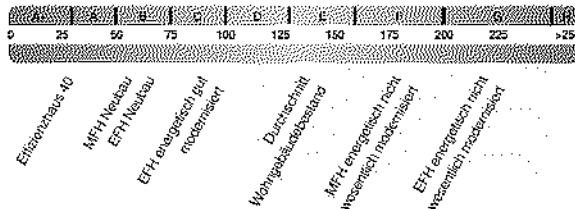


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie²



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

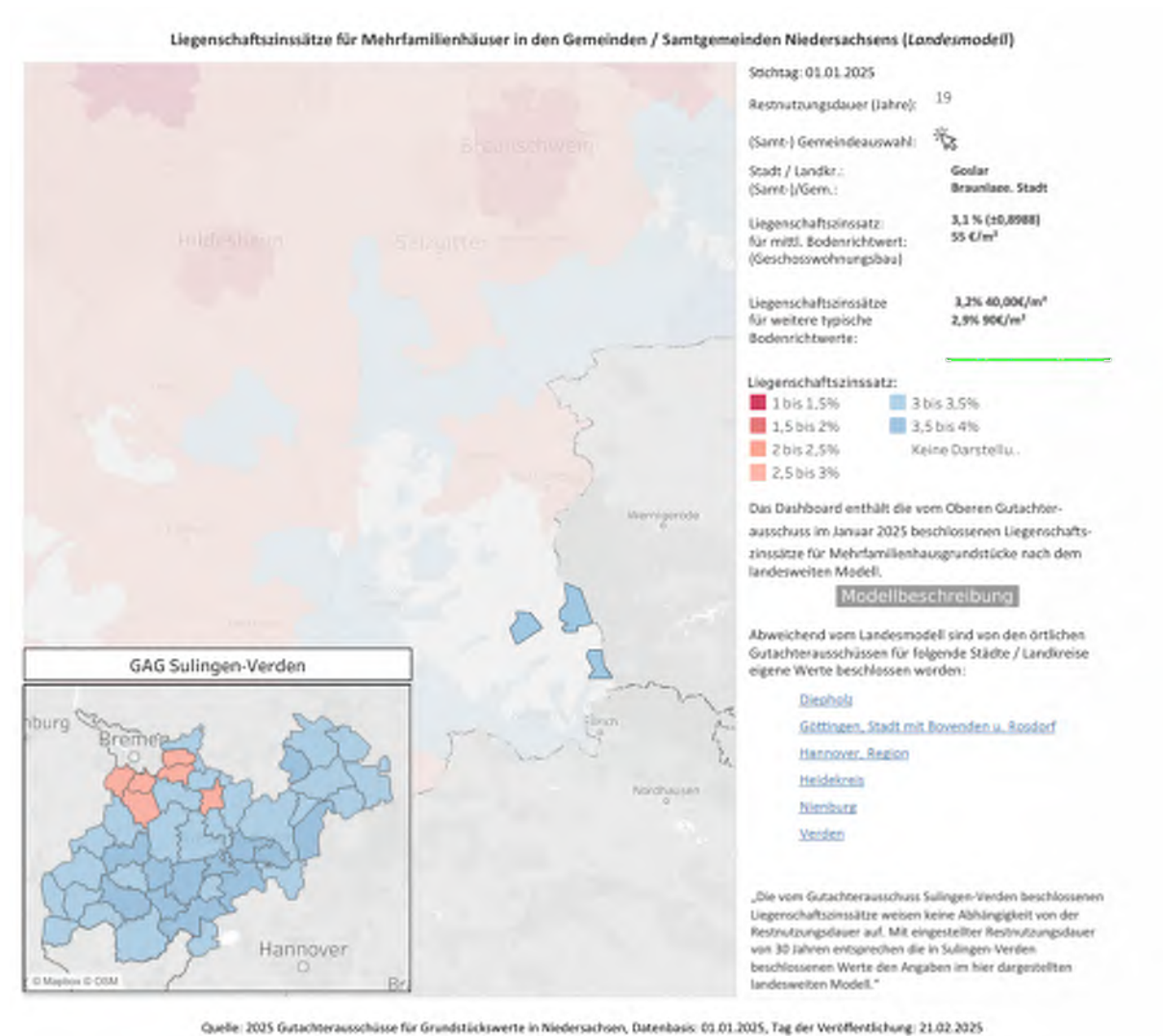
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-paar Kältepaarzahl in kWh

² EFH: Effizienzhaus, MfH: Mehrfamilienhaus

6.1.12 Anlage: Liegenschaftszinssatz



4.2.3 Weitergehende Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze und „Kapitalisierungszinssätze“ nach BewG und Anl. 3 BelWertV

Quelle: KL-V, 1814

Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze (Randbreiten)				
Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz			
	in ländlichen Gemeinden	in den übrigen	nach BewG**	nach BeWertV
Wohngrundstücke				
Ein- und Zweifamilienhäuser				
Villa	1,0 bis 2,0 %	0,5 bis 1,5 %	-	-
Freistehende Einfamilienhausgrundstücke*	2,0 bis 2,5 %	1,5 bis 2,0 %	-	-
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2,5 bis 3,0 %	2,0 bis 2,5 %	-	-
Zweifamilienhausgrundstücke	3,0 bis 3,5 %	2,5 bis 3,0 %	-	-
Dreifamilienhausgrundstücke	3,5 bis 4,0 %	3,0 bis 3,5 %	-	-
Mehrfamilienhausgrundstücke				
Mietwohngrundstücke	4,0 bis 6,0 %	3,5 bis 5,0 %	5,0 %	5,0 bis 8,0 %
Liegenschaftszinssatz	4,0 %	3,5 %		
Gemischt genutzte Grundstücke mit einem				
- gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete bis zu 50 %	5,0 %	4,5 %	5,5 %	-
- gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete über 50 %	5,5 %	5,0 %	6,0 %	-
Gewerbliche Grundstücke				
Büro- und Geschäftshäuser	6,0 bis 7,0 %	6,5 %	6,0 bis 7,5 %	
Gewerbeparks	6,0 bis 8,0 %		-	
Verbrauchermärkte und Einkaufszentren	6,5 bis 8,5 %		6,5 bis 9,0 %	
Selbstbedienungs- und Fachmärkte	6,5 bis 7,5 %		6,5 bis 8,5 %	
Warenhäuser	6,5 bis 7,5 %		6,5 bis 8,0 %	
Hotels und Gaststätten	6,0 bis 8,5 %		6,5 bis 8,5 %	
1-4 Sterne	6,0 bis 7,5 %		-	
4-5 Sterne	6,5 bis 8,0 %		-	
Budgethotels	7,0 bis 8,0 %		-	
Sport- und Freizeitanlagen (Tennisanlagen, Multiplexkinos)	7,5 bis 9,0 %		6,5 bis 9,0 %	
Campingplätze	5,5 bis 7,5 %		-	
Sozialimmobilien (z.B. Kliniken und Altenpflegeheime, Reha-Einrichtungen)	6,5 bis 8,5 %		6,5 bis 8,5 %	
Parkhäuser, Sammelgaragen	6,0 bis 8,5 %		6,5 bis 9,0 %	
Tankstellen	7,0 bis 8,5 %		6,5 bis 8,5 %	
Landwirtschaftlich genutzte Objekte	6,5 bis 8,5 %		6,5 bis 8,5 %	
Logistikimmobilien	6,5 bis 8,5 %		-	
Lagerhallen (Spezialbetriebe)	6,0 bis 8,0 %		6,5 bis 9,0 %	
Industrieobjekte (Fabrikhallen)	6,5 bis 8,5 %		-	
Fabriken und ähnliche spezielle Produktionsstätten	7,5 bis 9,0 %		7,0 bis 9,0 %	
Öffentliche Gebäude				
mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,0 bis 6,0 %	-	-	
ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 bis 7,0 %	-	-	

* Bei nicht bezugsfreien Einfamilienhäusern liegen die Liegenschaftszinssätze darüber (+ 30 % bei freistehenden Einfamilienhäusern + 20 % bei Reihenhäusern).

** Erläuterung: Liegenschaftszinssatz (§ 188 Abs. 2 BewG): Vorrang haben Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse; ersatzweise Liegenschaftszinssätze nach § 188 Abs. 2 BewG.

4 Ertragswert

4.2.6 Zu- und Abschläge (Korrekturfaktoren) bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit von Referenzangaben

Quelle: KL-V, 1817 f.

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz – 0,5 % bis – 1,0 %	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz + 0,5 % bis + 1,0 %
Ausgehend von den zu den Liegenschaftszinssätzen gegebenen Angaben der Referenzmerkmale des „Liegenschaftsgrundstücks“ (z.B. Lage: Bodennichtwert 100 €/m²) werden in der Tabelle Hinweise zu tendenziellen Zu- und Abschlägen gegeben; die absolute Summe der Zu- und Abschläge sollte nicht 2,5 Prozentpunkte überschreiten (vgl. § 14 ImmoWertV Rn. 138; Syst. Darst. des Vergleichsverfahrens Rn. 43). Soweit zum Liegenschaftszinssatz keine Referenzangaben gemacht worden sind, müssen – vorbehaltlich anderer Erkenntnisse – durchschnittlichen Verhältnisse unterstellt werden.	
LAGEBEZOGENE KRITERIEN (sofern nicht anderweitig berücksichtigt)	
Lagekriterien	
– bessere Lage (höherer Bodennichtwert) – geringeres wirtschaftliches Risiko des Objekts – Orts- bis Zentrumsnähe – städtisches Gebiet • größere Nachfrage • wachsende Bevölkerung • zunehmendes Wirtschaftswachstum	– schlechtere Lage (niedrigerer Bodennichtwert) – erhöhtes wirtschaftliches Risiko des Objekts – Randlage bis Umlandlage – ländliches Gebiet • geringere Nachfrage • abnehmende Bevölkerung • abnehmendes Wirtschaftswachstum
Wohnnutzung (Häuser und Eigentumswohnungen)	
– Haus/Grundstück sehr groß – Haus sehr aufwendig ausgestattet – Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund – je weniger Wohneinheiten im Haus	– Modernisierungsbedarf besteht – Haus sehr individuell – Kapitalanlage steht eindeutig im Vordergrund – je mehr Wohneinheiten im Haus
Eigentumswohnungen	
– besonders kleine Wohnungen (WF ≤ 40 m²)	– besonders große Wohnungen (WF ≥ 100 m²)
Gemischt genutzte Grundstücke	
– geringer gewerblicher Anteil – bessere Drittverwendungsfähigkeit – größerer Anteil der Wohnnutzung	– höherer gewerblicher Anteil – geringere Drittverwendungsfähigkeit – kleinerer Anteil der Wohnnutzung
Gewerbe- und Industriegrundstücke	
– je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist – je funktionaler die Baulichkeiten sind – je kleiner die Immobilie ist	– je wahrscheinlicher die Kapitalanlage ist – je individueller die Baulichkeiten sind – je größer die Immobilie ist
OBJEKTBEZOGENE KRITERIEN (sofern nicht anderweitig berücksichtigt)	
Wohn- und Nutzfläche	
– kleiner	– größer
Restnutzungsdauer	
– kürzer	– länger
Nettokaltmiete	
– niedriger – regelmäßige Mietzahlungen – geringere Instandhaltungskosten – bessere Vermietbarkeit	– höher – unregelmäßige Mietzahlungen – höhere Instandhaltungskosten – schlechtere Vermietbarkeit
MIETERBEZOGENE KRITERIEN (sofern nicht mit Mietausfallwagnis oder anderweitig berücksichtigt)	
– geringes Leerstandsrisiko – solventere Mieter – gesicherte Einnahmen	– höheres Leerstandsrisiko – risikobehaftetere Mieter – weniger gesicherte Einnahmen
I. d. R. handelt es sich hierbei um temporäre Besonderheiten, denen dann nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV subsidiär Rechnung zu tragen ist.	

6.1.13 Anlage: Mietübersicht

Grundstücksmarktdaten 2025

11.5 Wohnungsmieten im Landkreis Goslar

Mietübersicht für den Landkreis Goslar			
Nettokaltmiete in €/m²		(Mittlere Miete/Mietspanne)	
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale		
m²	einfach	mittel	gehoben
Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld, Seesen			
40 - 80	3,60 – 7,50	3,60 – 9,20	4,00 – 8,90
81 - 120	4,50 – 6,00	4,50 – 6,50	4,30 – 10,00
über 120	4,50 – 6,00	4,50 – 6,50	3,30 – 9,40
Kleinstädte/Grundzentren Langelsheim, Liebenburg, Vienenburg			
40 - 80	3,40 – 7,30	2,70 – 7,10	*)
81 - 120	4,00 – 6,50	4,00 – 6,50	*)
über 120	4,00 – 6,50	4,00 – 6,50	*)
Fremdenverkehrsorte Stadt Braunlage, Altenau, Buntenbock, Hahnenklee-Bockswiese, Lautenthal, Wolfshagen, Schulenberg			
40 - 80	3,40 – 6,40	3,40 – 6,60	*)
81 - 120	3,00 – 4,70	3,50 – 5,50	*)
über 120	3,00 – 4,70	3,50 – 5,50	*)
Dörfer			
3,50 – 5,50 (je nach Größe und Baujahr/Ausstattung)			

*) keine Angaben / aufgrund der (geringen) Anzahl nicht veröffentlicht

Die angegebenen Nettokaltmieten weisen eine marktübliche Schwankungsbreite auf und können in Einzelfällen auch außerhalb der angegebenen Mietspannen liegen.

F+B - Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

38700 Braunlage, Am Kurpark 3



Ortsangaben	
Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Goslar, Landkreis
Gemeinde	Braunlage, Stadt
Gemeindeschlüssel	03153016

Eingabeparameter	
Wohnungsgröße	mittel (50 m²)
Baujahr	1973
Ausstattung	mittlere Ausstattung



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

Nachhaltig erzielbare Miete			
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2022 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,61	4,85	5,09
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2022 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,61	4,85	5,09
Abweichungen in %	steigend 0,00 fallend	steigend 0,00 fallend	steigend 0,00 fallend

Methodik

Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietspiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktsunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Bauabschnitte und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietenniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

Datenquelle

GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg Stand: 01. Januar 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

6.1.14 Vergleichskaufpreise



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northheim - Geschäftsstelle -

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: R2-248/2025
Auftragsart: Eigentumswohnungen

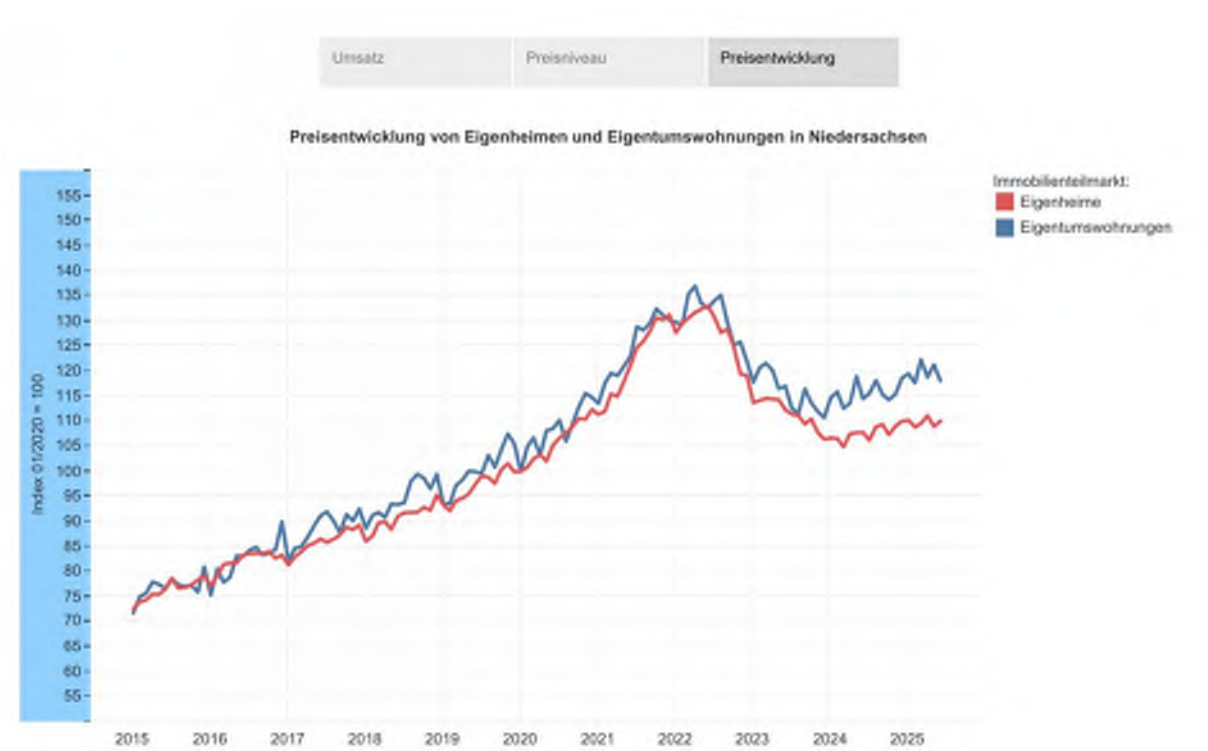
Auftragsdatum: 14.10.2025 Ihr Zeichen:
Auftragsnummer: ei.0110

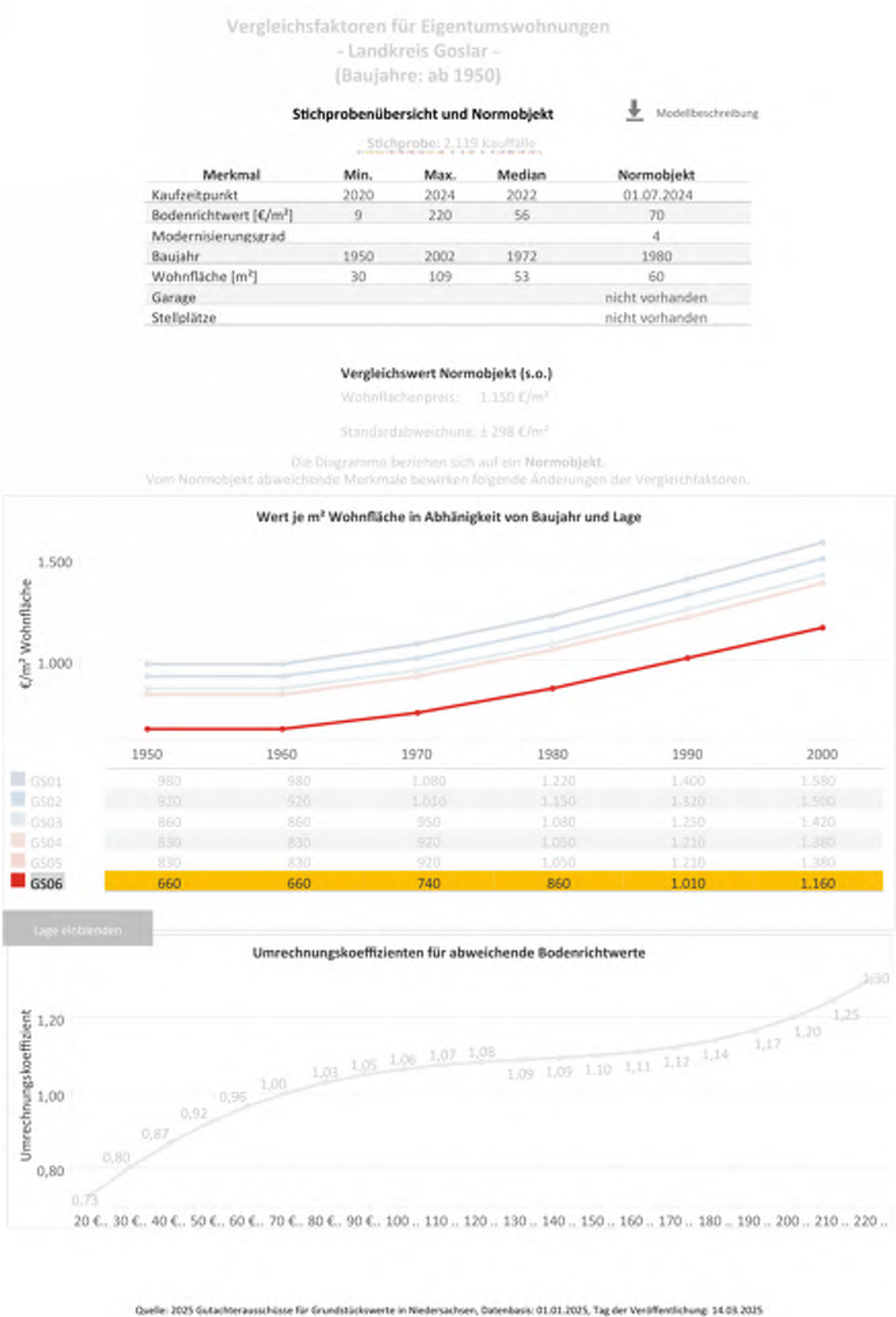
Am Kurpark 3 Hohegeiß

Lfd. Nr.	Datum (Jahr)	Veräußerer	Erwerber	Geometrische	Grundstücksart	Gebläudeart	Fläche [m²]	Miteigentumsanteil 1/10.000	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr (Jahr)	Modifiz. Baujahr (Jahr)	Standardstufe	Garage im Geb.	Garage Nebengeb.	Stellplatz	Anzahl Einheiten	Lage im Geb.	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m²]
1	02.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.2	0	0	0	0	357	5	29.900	623
2	02.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.2	0	0	0	0	357	10	22.500	450
3	01.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.1	0	0	0	0	357	11	10.000	200
4	02.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.1	0	0	0	0	357	4	15.000	312
5	02.2024	9	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.2	0	0	0	0	357	11	16.500	330
6	03.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.2	0	0	0	0	357	5	25.900	540
7	02.2024	1	9	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.4	0	0	0	0	357	13	14.000	280
8	05.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.4	0	0	0	0	357	13	28.000	560
9	06.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.2	0	0	0	0	357	3	30.000	566
10	06.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.4	0	0	0	0	357	13	17.000	340
11	06.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.2	0	0	0	0	357	3	24.000	453
12	07.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.2	0	0	0	0	357	6	10.000	208
13	08.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.1	0	0	0	0	357	16	20.300	423
14	08.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.2	0	0	0	0	357	10	10.000	200
15	10.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.2	0	0	0	0	357	3	13.000	260
16	09.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.1	0	0	0	0	357	4	15.000	300
17	10.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.1	0	0	0	0	357	6	14.000	280
18	10.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.1	0	0	0	0	357	7	25.000	500
19	10.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.1	0	0	0	0	357	14	5.600	117
20	10.2024	1	9	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.1	0	0	0	0	357	6	14.500	290
21	10.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.1	0	0	0	0	357	9	12.500	250
22	10.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.2	0	0	0	0	357	10	12.500	250
23	12.2024	1	9	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.2	0	0	0	0	357	11	10.000	208
24	12.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.1	0	0	0	0	357	14	11.500	240
25	11.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.1	0	0	0	0	357	14	15.000	300
26	12.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2.1	0	0	0	0	357	13	10.000	208

Lfd. Nr.	Datum (Jahr)	Ver- äußerer	Er- werber	Ge- meinde	Grund- stücks- art	Ge- bäude- art	Fläche [m²]	Mietge- haltszahl 1/10.000	Boden- schwermet. [t/m²]	Baujahr (Jahr)	Modifiz. Baujahr (Jahr)	Standard- stufe	Garage im Geb.	Garage Neben- geb.	Stell- platz	Anz. Ein- heiten	Lage im Geb.	Wohn- fläche [m²]	Kauf- preis [€]	Kauf- preis [€/m²]
27	31.2025	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1975	2,2	0	0	0	357	10	50	16.500	390
Mittel:							42.450	26	17	1973		2,2						49	16.600	334

	A	B	H	I	J	K	L	M	R	S	T	U	V	W	X
	Lfd.Nr.	Datum	Fläche	Richtwert	Baujahr	modifiz.Baujahr	Standardstufe	Lage im Geb.	Wohnfläche	Kaufpreis	Vergleichswert	Vergleichswert angepasst	30% Abweichung +/-		
1	1	003-24.0008	05.02.2024	42.450	17	1973	2,2	5	48,00	29.900,00 €	623,00	621,62	0,00 Ausschließen		
2	2	003-24.0043	21.02.2024	42.450	17	1973	2,2	10	50,00	22.500,00 €	450,00	435,95	0,00 Ausschließen		
3	3	003-24.0044	29.01.2024	42.450	17	1973	2,1	11	50,00	10.000,00 €	200,00	194,40	0,00 Ausschließen		
4	4	003-24.0045	21.02.2024	42.450	17	1973	2,1	4	48,00	15.000,00 €	312,00	314,60	314,60 OK		
5	5	003-24.0046	07.02.2024	42.450	17	1973	2,2	11	50,00	16.500,00 €	330,00	317,49	317,49 OK		
6	6	003-24.0080	16.03.2024	42.450	17	1973	2,2	5	48,00	25.900,00 €	540,00	555,13	0,00 Ausschließen		
7	7	003-24.0128	07.02.2024	42.450	17	1973	2,4	13	50,00	14.000,00 €	280,00	266,94	266,94 OK		
8	8	003-24.0296	03.05.2024	42.450	17	1973	2,4	13	50,00	28.000,00 €	560,00	520,18	0,00 Ausschließen		
9	9	003-24.0316	10.06.2024	42.450	17	1973	2,2	3	53,00	30.000,00 €	566,00	583,26	0,00 Ausschließen		
10	10	003-24.0325	07.06.2024	42.450	17	1973	2,4	13	50,00	17.000,00 €	340,00	328,07	328,07 OK		
11	11	003-24.0334	04.06.2024	42.450	17	1973	2,2	3	53,00	24.000,00 €	453,00	466,81	0,00 Ausschließen		
12	12	003-24.0465	23.07.2024	42.450	17	1973	2,2	6	48,00	10.000,00 €	208,00	201,86	0,00 Ausschließen		
13	13	003-24.0466	07.08.2024	42.450	17	1973	2,1	16	48,00	20.300,00 €	423,00	388,52	388,52 OK		
14	14	003-24.0468	13.08.2024	42.450	17	1973	2,2	10	50,00	10.000,00 €	200,00	190,50	0,00 Ausschließen		
15	15	003-24.0595	15.10.2024	42.450	17	1973	2,2	3	50,00	13.000,00 €	260,00	268,37	268,37 OK		
16	16	003-24.0596	20.09.2024	42.450	17	1973	2,1	4	50,00	15.000,00 €	300,00	303,95	303,95 OK		
17	17	003-24.0597	01.10.2024	42.450	17	1973	2,1	6	50,00	14.000,00 €	280,00	280,84	280,84 OK		
18	18	003-24.0598	24.10.2024	42.450	17	1973	2,1	7	50,00	25.000,00 €	500,00	492,07	0,00 Ausschließen		
19	19	003-24.0678	02.10.2024	42.450	17	1973	2,1	14	48,00	5.600,00 €	117,00	112,06	0,00 Ausschließen		
20	20	003-24.0680	28.10.2024	42.450	17	1973	2,1	6	50,00	14.500,00 €	290,00	288,10	288,10 OK		
21	21	003-24.0681	24.10.2024	42.450	17	1973	2,1	9	48,00	12.500,00 €	260,00	253,51	253,51 OK		
22	22	003-24.0682	24.10.2024	42.450	17	1973	2,2	10	50,00	12.500,00 €	250,00	243,76	243,76 OK		
23	23	003-24.0783	04.12.2024	42.450	17	1973	2,2	11	48,00	10.000,00 €	208,00	195,54	0,00 Ausschließen		
24	24	003-24.0784	04.12.2024	42.450	17	1973	2,1	14	48,00	11.500,00 €	240,00	221,56	0,00 Ausschließen		
25	25	003-24.0786	19.11.2024	42.450	17	1973	2,1	14	50,00	15.000,00 €	300,00	284,60	284,60 OK		
26	26	003-24.0786	19.11.2024	42.450	17	1973	2,1	13	48,00	10.000,00 €	208,00	192,31	0,00 Ausschließen		
27	27	003-24.0843	30.12.2024	42.450	17	1973	2,2	10	50,00	16.500,00 €	330,00	309,90	309,90 OK		
28	28	003-25.0028	21.01.2025	42.450	17	1973									
29	29														
30	30														
31	31														





6.1.15 Anlage: Zertifikat

ZERTIFIKAT



**Sachverständiger für die Markt-
und Beleihungswertermittlung von Immobilien
(SPRENGNETTER Akademie)**

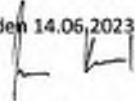
Hilmar Drößler

hat am 11.04.2008 nach der geltenden Prüfungsordnung
die Prüfung erfolgreich abgelegt und ist unter der
Reg.-Nr. S 00706-33 bei der Sprengnetter Akademie
registriert.



Dieses Zertifikat berechtigt aufgrund des erneuten
Fachgesprächs am 23.05.2023 zur Führung der o.g.
Bezeichnung und Verwendung des Stempels sowie des
Logos bis zum 10.04.2028.

Bad Neuenahr-Ahrweiler, den 14.06.2023



Marco Kaudel
Leiter der Akademie

Die Sprengnetter Akademie ist eine Marke der
Sprengnetter Real Estate Services GmbH
Sprengnetter-Campus 1, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

6.1.16 Anlage: Bilder



Bild Nr.: 1
Osten



Bild Nr.: 2
Osten



Bild Nr.: 3
Süden



Bild Nr.: 4



Bild Nr.: 5



Bild Nr.: 6
Nordosten

Parkdeck, Tiefgarage und Eingang



Bild Nr.: 7
Tiefgarage mit Bauschäden



Bild Nr.: 8
Schwimmbad



Bild Nr.: 9
Saananlage

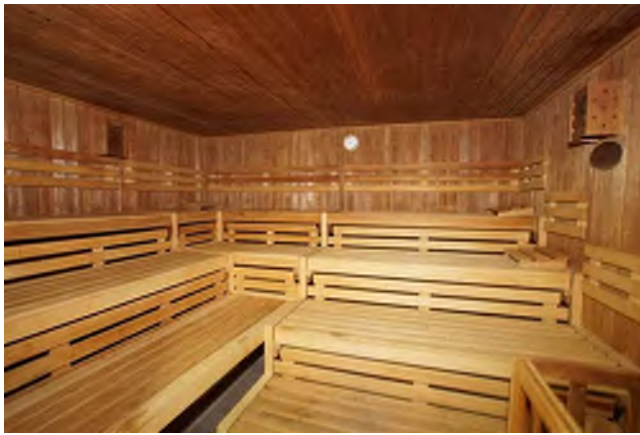


Bild Nr.: 10
Sauna



Bild Nr.: 11



Bild Nr.: 12



Bild Nr.: 13
Gastronomie



Bild Nr.: 14
Gastronomie



Bild Nr.: 15



Bild Nr.: 16
Wohnungseingang