

Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: NZS 2 K 12/20

17. Juni 2021

GA-Nr.: 97021

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Altenau, Blatt 3673 eingetragenen **167/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Garagenanlage bebauten Grundstück in 38707 Altenau, Auf dem Glockenberg, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 3, in der Garagenanlage 10 im Ferienpark Glockenberg, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet**



Der unbelastete **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2021 geschätzt mit rd.

3.400,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum- Garage	11
3.3	Außenanlagen.....	11
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.4	Sondereigentum an der Garage Nr. 3 in der Garagenanlage 10 im Ferienpark Glockenberg.....	12
3.4.1	Sondereigentum Garage 3	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	12
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	15
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	17
4.5	Vergleichswertermittlung	18

4.5.1	Vergleichswert.....	18
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	19
4.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	19
4.6.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	19
4.6.3	Verkehrswert.....	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	22
6	Verzeichnis der Anlagen.....	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einer Garagenanlage
Objektadresse:	Auf dem Glockenberg 38707 Altenau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altenau, Blatt 3673, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Altenau, Flur 5, Flurstück 35/11 (2.468 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Clausthal-Zellerfeld vom 13.01.2021 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des im Teileigentumsgrundbuch von Altenau, Blatt 3673, lfd. Nr. 1 des Bestandverzeichnisses eingetragenen 167/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück , Gemarkung Altenau, Flur 5, Flurstück 35/11, Hof- und Gebäu-defläche, Auf dem Glockenberg, Größe 2468 m ² verbun-den mit dem Sondereigentum an der Garage 3 der Gara-genanlage 10 im Ferienpark Glockenberg, im Aufteilungs-plan mit Nr. 3 bezeichnet, der Verkehrswert eingeholt wer-den.
Wertermittlungsstichtag:	03.03.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	03.03.2021 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 03.03.2021 wurden die Parteien durch Schreiben vom 18.02.2021 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	<u>Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.</u> Es wird ein normaler Zustand unterstellt. Abweichungen vom Normalzustand sind ggf. durch Zu-oder Abschläge zu berücksichtigen.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundi- ngen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 29.12.2020 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Bauzeichnungen (Grundrisspläne)

- Bodenrichtwert
- Teilungserklärung
- Höhe der Instandhaltungsrücklage
- Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte
- Denkmalschutzrechtliche Auskünfte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- liz. Kartenmaterial
- Miet- und Kaufpreisauswertungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Fragen des Gerichts:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
=> konnte vom Sachverständigen nicht festgestellt werden, da zum Ortstermin keine Partei erschienen ist.
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
=> VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Platz 1D, 38102 Braunschweig
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?
=> nein
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
=> nein, da die Garage nicht zugänglich war.
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
=> nein
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
=> keine bekannt
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
=> da das Objekt nicht beheizt wird, wird kein Energieausweis benötigt
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
=> nein
Es sind nur die im Harz typischen Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Teilgebiet 1 – höher belastet – insbesondere Blei) möglich. Lt. Datenblatt des Landkreises Goslar, Abt. Gesundheitsamt, ist Altenau als höher belastetes Gebiet eingestuft.
Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes.
- i) Inhalt des Baulastenverzeichnisses
=> Es sind keine Eintragungen vorhanden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Goslar
Ort und Einwohnerzahl:	Altenau
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Goslar, Seesen, Clausthal-Zellerfeld
	<u>Landeshauptstadt:</u> Hannover
	<u>Bundesstraßen:</u> B241; B242; B498; B4
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Seesen (Harz) auf die A7
	<u>Bahnhof:</u> Goslar
	<u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Geschäfte des täglichen Bedarfs tlw. in unmittelbarer Nähe, tlw. ca. 12 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 12 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 13 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 100 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 60 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.468 m ² ;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau (öffentlicher Bereich):	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege tlw. ein- tlw. zweiseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Regenwasserbeseitigung:	elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß mündlicher Auskunft vom 18.02.2021 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Es sind nur die im Harz typischen Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Teilgebiet 1 – höher belastet – insbesondere Blei) möglich. Lt. Datenblatt des Landkreises Goslar, Abt. Gesundheitsamt, ist Altenau als höher belastetes Gebiet eingestuft. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.12.2020 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: 1) Dienstbarkeit (Überfahrts- und Übergangsrecht), 2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Parkdecknutzungsrecht), 3) Nicht übertragbare, unvererbliche und bedingte Rückauflassungsvormerkung (nur lastend auf ½ Anteil), 4) Zwangsversteigerungsvermerk
---------------------------------------	--

Zu 1) Es besteht ein Überfahrts- und Übergangsrecht für den Eigentümer des Flurstücks 35/3. Da die Herstellung und Unterhaltung des Weges der Berechtigte trägt und keine weiteren Einschränkungen durch dieses Recht ersichtlich sind, wird dieses Recht vom Sachverständigen als wertneutral eingeschätzt.

Zu 2) Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks Flurstück (35/11) ist verpflichtet das Parkdeck auf dem errichteten Garagenhaus als für jedermann zugänglichen Parkplatz unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Kosten für die Instandhaltung, Unterhaltung, Reinigung und Beleuchtung trägt der Berechtigte. Da die Kostentragung für diese mögliche Nutzung beim Berechtigten liegt, wird dieses Recht ebenfalls als wertneutral eingeschätzt.

Zu 3) Laut den vorliegenden Unterlagen ist bereits die Erbfolge eingetreten und die das Recht auslösenden Faktoren sind nicht eingetreten. Es wird unterstellt, dass die uns mitgeteilten Angaben korrekt sind. Das Recht wird daher im Rahmen dieser Wertermittlung wertneutral behandelt.

Zu 4) Der Zwangsversteigerungsvermerk wird ebenfalls wertneutral eingeschätzt

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.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "1 D Glockenberg" folgende Festsetzungen:
Parkplatzfläche

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Garagenanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. 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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Zusätzliche Anmerkung:

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden- oder den Modernisierungstau bedingten Wertminderung; diese Wertminderung ist regelmäßig niedriger als die entstehenden Kosten. Deswegen sind die Kosten aus rein wertermittlungstheoretischen Gründen zu dämpfen.

=> (Kosten ungleich Wert).

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, daß sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht gesondert erfasst und zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum- Garage

Garagenanlage;

Baujahr: 1973 lt. sachverständiger Schätzung;

Bauart: massiv;

Außenansicht: Sichtbeton;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Beton, vermutlich mit Bitumenbahn mit Kiesschüttung;

Tor: Stahlschwingtor (Einzelgarage);

Boden: Beton;

Fenster: keine vorhanden

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Gebäudeanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun), Zufahrtsbereich

3.4 Sondereigentum an der Garage Nr. 3 in der Garagenanlage 10 im Ferienpark Glockenberg

3.4.1 Sondereigentum Garage 3

Sondereigentum: Das Sondereigentum besteht an der Garage Nr. 3 der Garagenanlage 10 im Ferienpark Glockenberg; im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine bekannt

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE):
keine ersichtlich

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
keine ersichtlich

Instandhaltungsrücklage: Vorhandene Instandhaltungsrücklage. Dem zu bewertenden Teileigentum sind rd. 313 € (Stand 31.12.2019) zuzuordnen.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 167/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Garagenanlage bebauten Grundstück in 38707 Altenau, Auf dem Glockenberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 3 in der Garagenanlage 10 im Ferienpark Glockenberg, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2021 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altenau	3673	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altenau	5	35/11	2.468 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten 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 Teileigentum z. B. auf €/m² Nutzfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) kann zur Bewertung von Teileigentumen auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Teileigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Objekten ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Für diese Wertermittlung wurde das Vergleichswertverfahren und stützend das Ertragswertverfahren angewendet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **48,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 03.03.2021
 Entwicklungszustand = baureifes Land
 Grundstücksfläche = 2.468,00 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	48,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	48,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	03.03.2021	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	48,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	k.A.	2.468,00	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	48,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	48,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	48,00 €/m ²	
Fläche	×	2.468,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	118.464,00 € rd. 118.464,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2021 insgesamt **118.464,00 €**.

4.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zugehörigen Miteigentumsanteils (ME = 167/10.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	118.464,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	118.464,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 167/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	1.978,35 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 1.978,35 € <u>rd. 1.980,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2021 **1.980,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garagenanlage 10		Garage Nr. 3	-		-	25,00	300,00
Summe			-	-		25,00	300,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		300,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	66,00 €
jährlicher Reinertrag	=	234,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 5,50 % von 1.980,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	108,90 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	125,10 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,95
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.494,95 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.980,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	3.474,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert des Teileigentums	=	3.474,95 €
	rd.	3.475,00 €

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus Grundstücksmarktberichten benachbarter Gutachterausschüsse und anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- eigener Schätzungen des Sachverständigen

bestimmt.

Restnutzungsdauer

Es wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren unterstellt

4.5 Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis von Marktdaten aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für Teileigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichswerts (VW) auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Vergleichswerts	= 2.900,00 €/m ²	
im VW nicht enthaltene Abgaben insgesamt + 0,00 €/m ²	+ 0,00 €/m ²	
abgabenfreier Vergleichswert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.900,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichswerts					
	Vergleichswert	Bewertungsobjekt	pauschale Anpassung		Erläuterung
			[%]	€/m ²	
Stichtag	01.07.2020	03.03.2021	15,00	435,00	Anpassung lt. sachverständiger Schätzung
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
angepasster abgabenfreier Vergleichswert			=	3.335,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben insgesamt - 0,00 €/m ²			-	0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert			=	3.335,00 €/m²	

4.5.1 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.335,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.335,00 €/m ²	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 3.335,00 € rd. <u>3.335,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2021 mit rd. **3.335,00 €** ermittelt.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **3.475,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **3.335,00 €**
ermittelt.

4.6.2 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung und für die Vergleichswertermittlung in guter Qualität (verschiedene Vergleichswerte) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 und dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,0 beigemessen.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[3.475,00 \text{ €} \times 1,0 + 3.335,000 \times 1,0] \div 2 = \text{rd. } \mathbf{3.400,00 \text{ €}}$.

4.6.3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 167/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Garagenanlage bebauten Grundstück in 38707 Altenau, Auf dem Glockenberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 3 in der Garagenanlage 10 im Ferienpark Glockenberg, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altenau	3673	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Altenau	5	35/11

wird zum Wertermittlungstichtag 03.03.2021 mit rd.

3.400,- €

in Worten: dreitausendvierhundert Euro

geschätzt.

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

Hildesheim, 17. Juni 2021

Sachverständiger Holger Behrens

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in der aktuellen Fassung

WertR:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) in der aktuellen Fassung

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragsrichtlinie – EW-RL) in der aktuellen Fassung

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtrichtlinie – BRW-RL) in der aktuellen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der aktuellen Fassung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der aktuellen Fassung

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der aktuellen Fassung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), in der aktuellen Fassung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

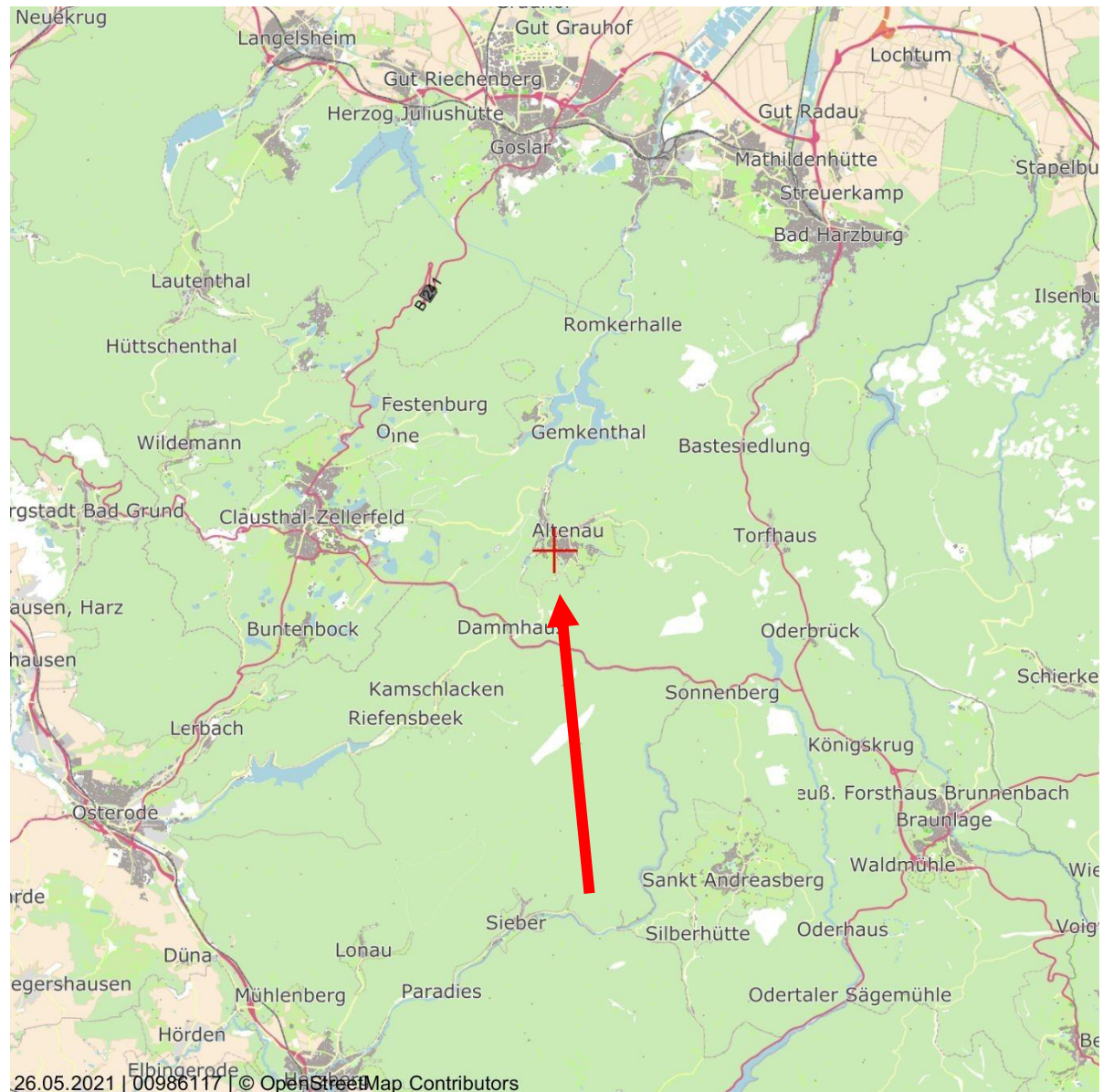
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Metropolregion Hannover
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [8] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [9] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
- [10] Grundstücksmarktbericht Northeim 2021
- [11] Grundstücksmarktbericht Hameln-Hannover 2021
- [12] Grundstücksmarktbericht Braunschweig 2021
- [13] Landesmarktdaten Niedersachsen 2021

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrissplan
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

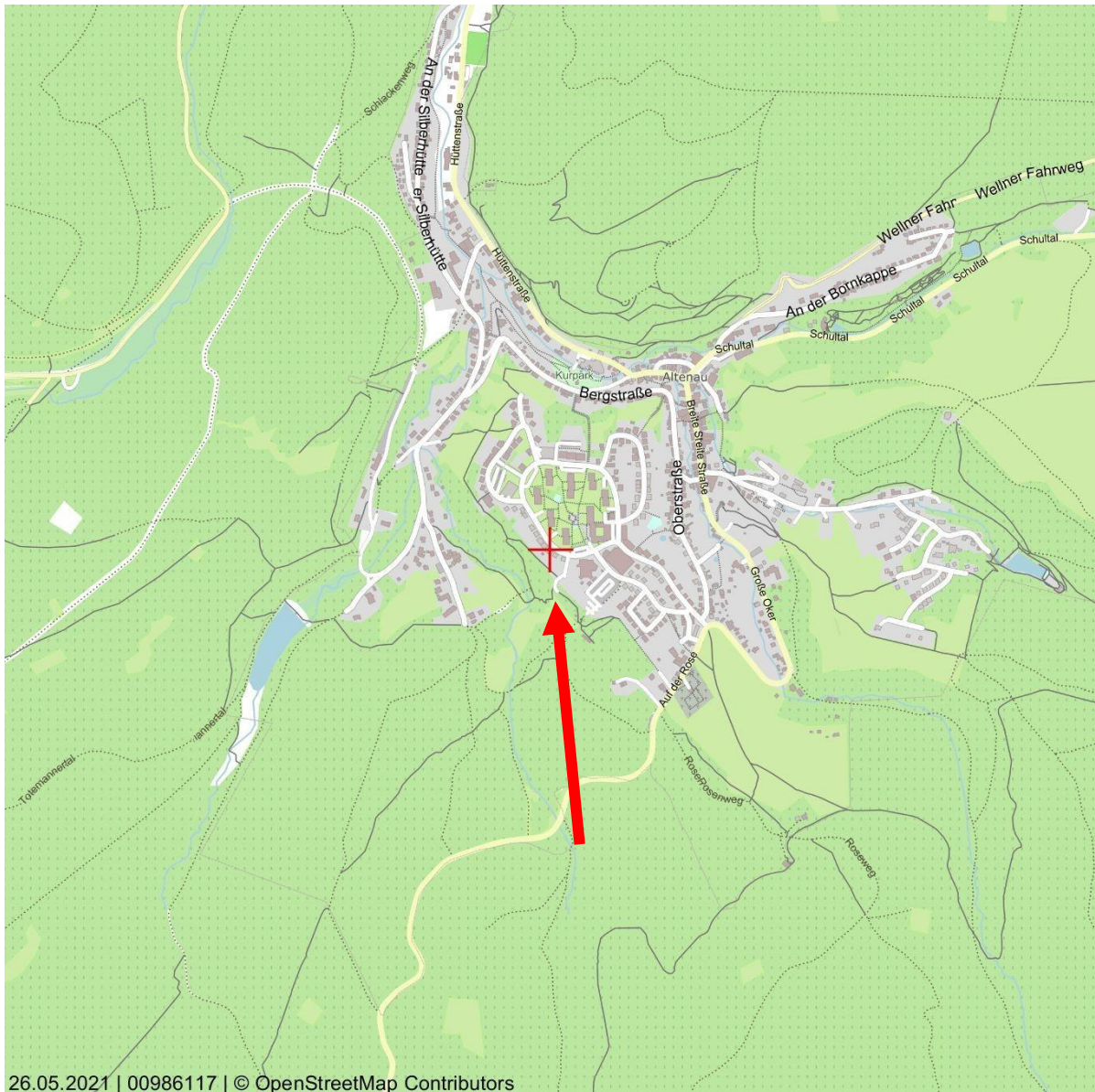


(lizenziiert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 00986117

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

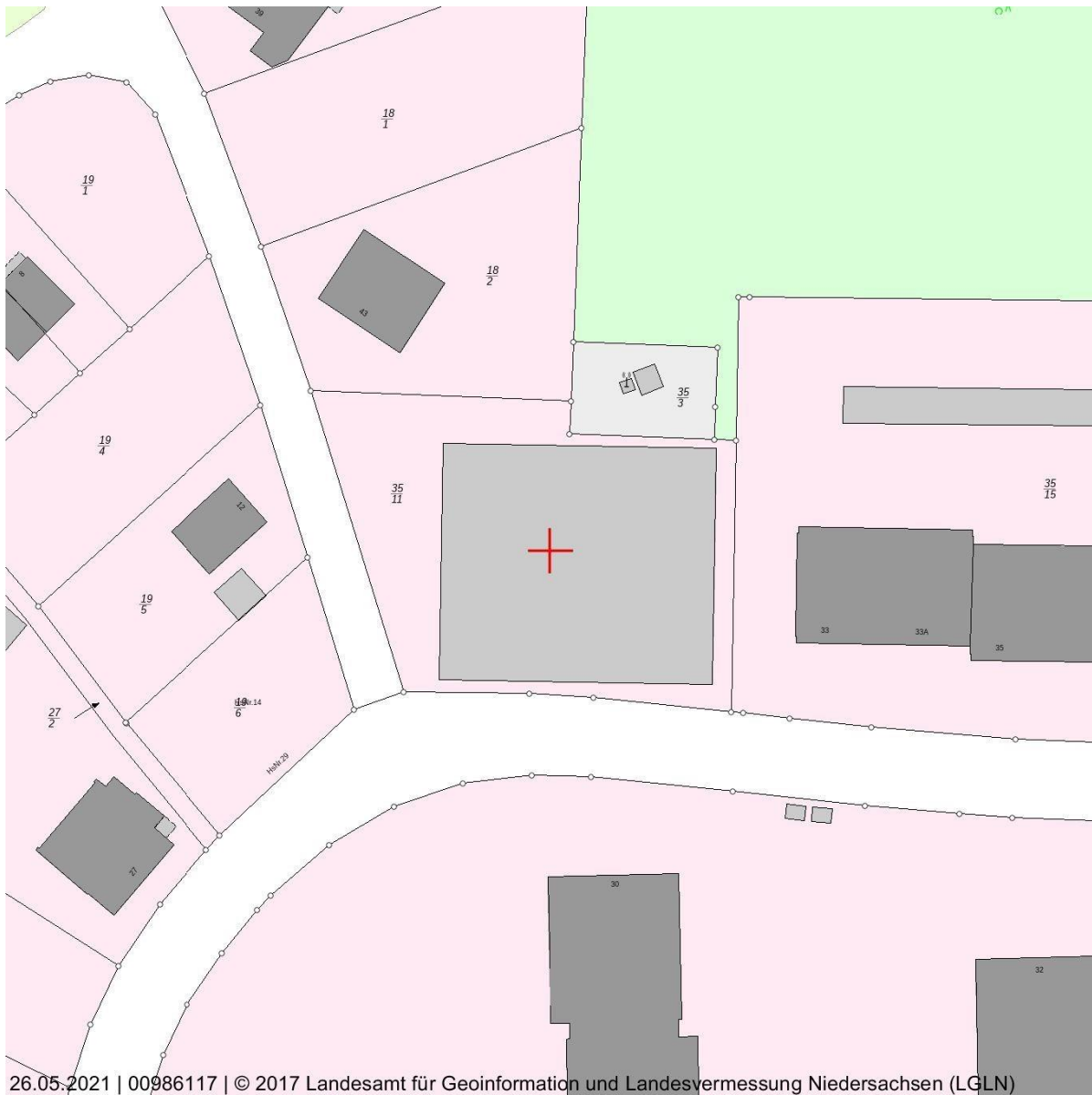


(lizenziert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 00986117

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

(lizenziert über www.on-geo.de)

Best.-Nr.: 00986117

Anlage 4: Grundrissplan

Seite 1 von 1



Grundrissplan mit markierter Garage Nr. 3

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 1



Blick auf die Zufahrt zur Garagenanlage



Blick auf die Zufahrt zur Garagenanlage



Blick durch die Garagenanlage



Garage Nr. 3