

GUTACHTEN

Verkehrswert / Marktwert

des mit einem **Ein-Zweifamilienhaus (freistehend)** bebauten Grundstücks

Große Wurmbergstr. 2, in 38700 Braunlage



zum **Wertermittlungstichtag 05.11.2023**

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 124.000 EUR

erstellt durch:

Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

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

erstellt am: 28. März 2024

Ausfertigung: **PDF** von 7

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck	6
3 Grundlagen der Wertermittlung	6
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	6
3.2 Bebauung und Grundlagen	7
3.3 Allgemeine Unterlagen	7
3.1 Vom Amtsgericht geforderte Angaben	7
3.2 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	8
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	8
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	8
4.2 Baulasten	10
4.3 Altlasten.....	10
4.4 Erschließungszustand.....	10
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	10
5 Lagebeschreibung	11
5.1 Makrolage.....	11
5.2 Demografie.....	12
5.3 Mikrolage.....	12
5.4 Straßenbeschreibung	13
5.5 Verkehrsanbindungen	13
5.6 Lagequalität.....	13
6 Grundstücksbeschreibung.....	14
6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie	14
6.2 Baugrundbeschaffenheit	14
6.3 Erschließung / Medien	15
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	15
7.1 Denkmalschutz.....	15
7.2 Städtebauliche Ausweisung.....	15
7.3 Bebauungsplan	16
7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung	16
8 Gebäudebeschreibung	16
8.1 Art der Bebauung, Flächen	19
8.2 Rohbau und Ausbau	20
8.3 Technische Daten / Flächen	21
8.4 Außenanlagen	21
8.5 Energieausweis.....	21
8.6 Wirtschaftliche Beurteilung.....	21
8.7 Baumängel und Bauschäden	22
8.8 Wertabschlag für Modernisierungs- / Instandsetzungsstau	22
8.9 Restnutzungsdauer	22
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes.....	23
9.2 Wertermittlungsverfahren.....	23
9.3 Begründung des Verfahrensansatzes.....	24

10	Bodenwertermittlung.....	25
10.1	Grundlagen.....	25
10.2	Bodenrichtwerte	25
10.3	Anpassungen des Bodenwertes	26
10.4	Bodenwert des Grundstückes	26
11	Sachwertermittlung.....	26
11.1	Grundlagen.....	26
11.2	Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen	27
11.3	Vorläufiger Sachwert.....	29
11.4	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	30
11.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
11.6	Sachwert	31
12	Ertragswertermittlung	32
12.1	Grundlagen.....	32
12.2	Rohertrag / Sollmietniveau	32
12.3	Ertragsansatz	33
12.4	Liegenschaftszinssatz	34
12.5	Ermittlung Rohertrag	34
12.6	Bewirtschaftungskosten	35
12.7	Ertragswertberechnung.....	36
13	Verkehrswert	36
13.1	Ableitung des Verkehrswertes	36
13.2	Verkehrswert	37
	Literaturverzeichnis	38
14	Anlagenverzeichnis	39

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse**Grundbuchübersicht**

	Eigentümer/in Amtsgericht Grundbuch von		Clausthal-Zellerfeld Braunlage	
	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	1	3	168/13	8.442,00 m ²
		Hauptfläche: m ² x EUR/m ²		Bodenwert:
Wohnbaufläche	2.500	14,00	Ja	35.000 EUR
Fläche für forstwirtschaftliche Nutzung	5.942	0,70	Nein	4.159 EUR
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten			8.442,00 m ² 8.442,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhausabschnitt I: KG, EG, DG ausgebaut	1973	70 Jahre	20 Jahre	351,00 m ² BGF
Wohnhausabschnitt II: EG o. Keller, DG n ausgebaut)	1973	70 Jahre	20 Jahre	66,00 m ² BGF
Wirtschaftsgebäude: EG Garage Abstellr, Dachboden	1973	60 Jahre	10 Jahre	96,00 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Wohnhausabschnitt I: KG, EG, DG ausgebaut	178 m ²	0 m ²
Wohnhausabschnitt II: EG o. Keller, DG nicht ausgebaut)	55 m ²	0 m ²
Wirtschaftsgebäude: EG Garage Abstellr, Dachboden	0 m ²	40 m ²
	Σ 233 m ²	Σ 40 m ²
	WNFI. (gesamt)	233 m ²
	Nutzfläche (gesamt)	40 m ²

Verfahrenswerte

Bodenwert	39.159 EUR
Sachwert	123.555 EUR
Ertragswert	128.687 EUR

**Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB****Ableitung vom Sachwert****124.000 EUR**

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Auftraggeber	Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld Marktstraße 9 38678 Clausthal-Zellerfeld
Auftragsdatum Geschäftsnummer	Beschluss vom 01.08.2023 2 K 13/23
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der

05. November 2023

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

3 Grundlagen der Wertermittlung

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag:	05.11.2023
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung

Anwesende:

- Herr Michael Bretschneider Sachverständiger

Von den Beteiligten war niemand anwesend. Eine Einladung zu dem Ortstermin ist rechtzeitig erfolgt.

Das Betreten des Grundstückes wurde seitens des Eigentümers vorab schriftlich untersagt. Das Grundstück und das Gebäude wurden von außen (von der Straße) in Augenschein genommen.

Das Grundstück war durch hohen Baumbewuchs kaum einsehbar. Sichtbar waren Teile des Wohnhauses und das Garagengebäude. Der Sachverständige konnte sich nur einen sehr oberflächlichen Eindruck verschaffen.

Objektunterlagen, Zeichnungen und weitere Unterlagen standen am Tag des Ortstermins nicht zur Verfügung.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Im Nachgang zum Ortstermin standen Bauantragsunterlagen aus der Bauakte des Landkreises zur Verfügung. Aus diesen Unterlagen stellt sich die Bebauung wie folgt dar:

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Haus mit teilausgebautem Dachgeschoss und Teilunterkellerung bebaut. Eine Carportanlage mit integrierter Fertiggarage und ein Wirtschaftsgebäude befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück. Die Anlage ist das ehemalige Forsthaus mit Büroteil im EG mit angeschlossener Dienstwohnung über EG und OG.

Der am Ortstermin (Stichtag) vorgefundene Zustand des Bewertungsobjektes, soweit sichtbar, ist aus der dem Gutachten als Anlage beigefügten Fotodokumentation ersichtlich.

Der Bestand konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht mit den Unterlagen des Bauamtes abgeglichen werden. Insofern beruhen alle für die Erstellung dieses Gutachtens gewonnenen Grundlagen (Flächenermittlung, Baubeschreibung, Ausstattung, Nutzung, Baujahr, etc.) auf Annahmen aus den Bauantragsunterlagen aus der Bauakte des Landkreises Goslar. Für die Vollständigkeit und Übereinstimmung mit dem aktuellen Bestand kann keine Garantie übernommen werden. Sollten sich aus zukünftigen Informationen weitere oder konkretere Erkenntnisse ableiten lassen, ist die Bewertung dieses Objektes entsprechend anzupassen und zu korrigieren.

3.3 Allgemeine Unterlagen

Arbeitsunterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- | | |
|--|---|
| • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023 | ✓ |
| • Grundbuch von Braunlage Blatt 4100, Auszug vom 11.07.2023 | ✓ |
| • Liegenschaftskarte, Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 29.09.2023 | ✓ |
| • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.10.2023 | ✓ |
| • Auskunft Altlastenverzeichnis vom 29.09.2023 | ✓ |
| • B-Plan und F-Plan, Internetrecherche / telefonische Auskunft Bauamt Stadt Braunlage 20.03.24 | ✓ |
| • Auskunft Denkmalschutz | - |
| • Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“ | ✓ |
| • Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung | ✓ |
| • Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung | ✓ |
| • Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek | ✓ |
| • Wohnmarktanalyse Braunlage vom 12.03.2024 | ✓ |
| • Bauantragsunterlagen aus der Bauakte des Landkreises | ✓ |
| • Grundstücksmarktbericht, Grundstücksmarktdaten 2023 – GAG-Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen | ✓ |

3.1 Vom Amtsgericht geforderte Angaben

- | | |
|--|---|
| • Welche Mieter und Pächter sind vorhanden | Sind im Rahmen der Recherche nicht bekannt geworden |
| • Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz | Kein Wohnungseigentum |
| • Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber) | Das Objekt konnte nicht besichtigt werden, ein Kontakt zum Eigentümer ist nicht zustande gekommen. Verbindliche Angaben sind nicht möglich. |
| • Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang) | Nur Außenbesichtigung. |

• Besteht Verdacht auf Hausschwamm	Nur Außenbesichtigung. Es liegen hier keine Erkenntnisse vor.
• Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es sind keine bekannt geworden
• Liegt ein Energiepass vor	Nein
• Sind Altlasten bekannt	Siehe Ausführungen zu Altlasten

3.2 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021 letzter Stand.

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	4100	1	Braunlage	3	168/13	8.442,00

Gesamtfläche 8.442,00 m²
davon zu bewerten: 8.442,00 m²

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
4100	1	1	168/13	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - sonstige Dienstbarkeit, Duldung aller vom benachbarten Grundstück ausgehenden Einwirkungen durch Baumbestand	Das benachbarte Grundstück liegt, wie das zu bewertende Grundstück, in einem Landschaftsschutzgebiet mit forstwirtschaftlicher Nutzung. Die Eintragung wird als nicht wertrelevant betrachtet.	
4100	2	1	168/13	Vormerkung - Wiederkaufsrecht/Rück-AV	nicht wertrelevant	
4100	3	1	168/13	Sonstiges, Zwangsversteigerung ist angeordnet	nicht wertrelevant	

Eintragungstexte in Abteilung II:

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung aller vom benachbarten Grundstück ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen auf Grund menschlicher Handlungen oder Naturereignissen) für die Anstalt Niedersächsische Landesforsten. Dem Eigentümer stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche zu. Dies gilt nicht, wenn der Schaden von Verrichtungsgehilfen der Niedersächsischen Landesforsten oder ihrer Rechtsnachfolger vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist und die Voraussetzungen des § 831 BGB vorliegen. Gemäß Bewilligung vom 27.06./06.12.2007 (URNrn. 122/2007 und 249/07, Notarin Tangemann, Herzberg am Harz) eingetragen am 13.12.2007 in Blatt 3019 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 11.01.2008. Hartwig
2	1	Vormerkung für die Anstalt Niedersächsische Landesforsten zur Sicherung des im Falle der Ausübung des dieser Berechtigten zustehenden bedingten und befristeten Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung. Gemäß Bewilligung vom 27.06.2007 (URNr. 122/07, Notarin Tangemann, Herzberg am Harz) im Rang nach Abt. III Nr. 1 eingetragen am 11.01.2008. Hartwig
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (2 K 13/23). Eingetragen am 11.07.2023. Fichtler

Hinweis zu Abt. II:

Die Eintragungen wirken nicht wertbeeinflussend.

Abteilung III:

Hat vorgelegen.

Hinweis zu Abt. III:

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

4.2 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten
Baulastenauskunft vom: 23.10.2023

Auftragsgemäß wurde eine Baulastenauskunft eingeholt.

Nach Auskunft des Landkreises Goslar vom 19.10.2023 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

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

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

4.3 Altlasten

Das Altlastenverzeichnis wurde auftragsgemäß abgefragt.

Nach Auskunft des Landkreises Goslar vom 29.09.2023 liegen für das Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Es wird der Hinweis auf die flächendeckende Bodenbelastung im Landkreis Goslar gegeben.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der realisierten Bebauung Altlastenfreiheit des Bewertungsobjektes unterstellt. Anlässlich der Objektbesichtigung lagen keine Verdachtsmomente vor.

4.4 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabensituation: abgabenbeitragsfrei

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird hier davon ausgegangen, dass das Grundstück als erschließungs-/ kostenbeitragsfrei und abgabenfrei angenommen werden kann.

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückserschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den landes- bzw. gemeinderechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeiträge.

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

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

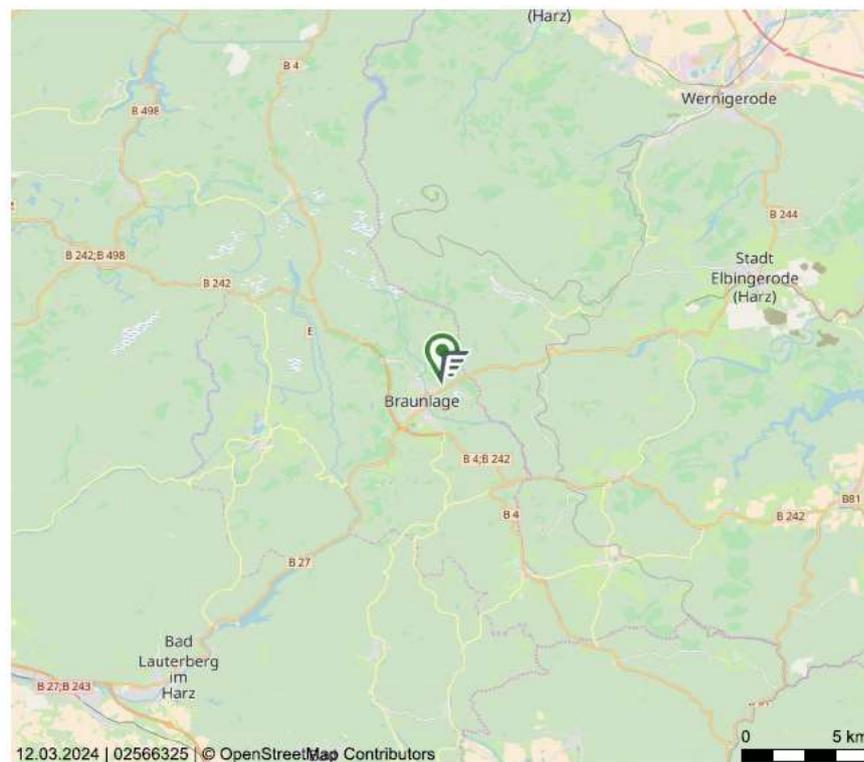
Sonstige, nicht im Grundbuch eingetragene Lasten oder begünstigende Rechte sind nicht bekannt geworden. Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Braunlage befindet sich in Niedersachsen südlich des Brockens im Nationalpark Harz. Östlich des Orts verläuft die Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt, die ehemalige Innerdeutsche Grenze, jetzt Grünes Band Deutschland.

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Harzburg (17,6 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Schierke (5,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Braunschweig (58,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (65,3 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (92,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Braunlage, Stadt (2,5 km)

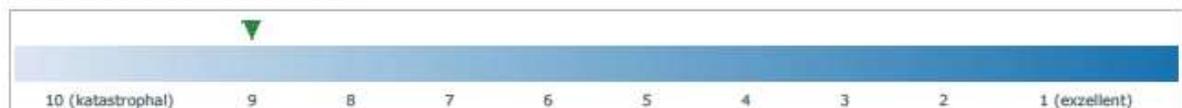


Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnanschlussstellen ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf 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.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 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 Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2023

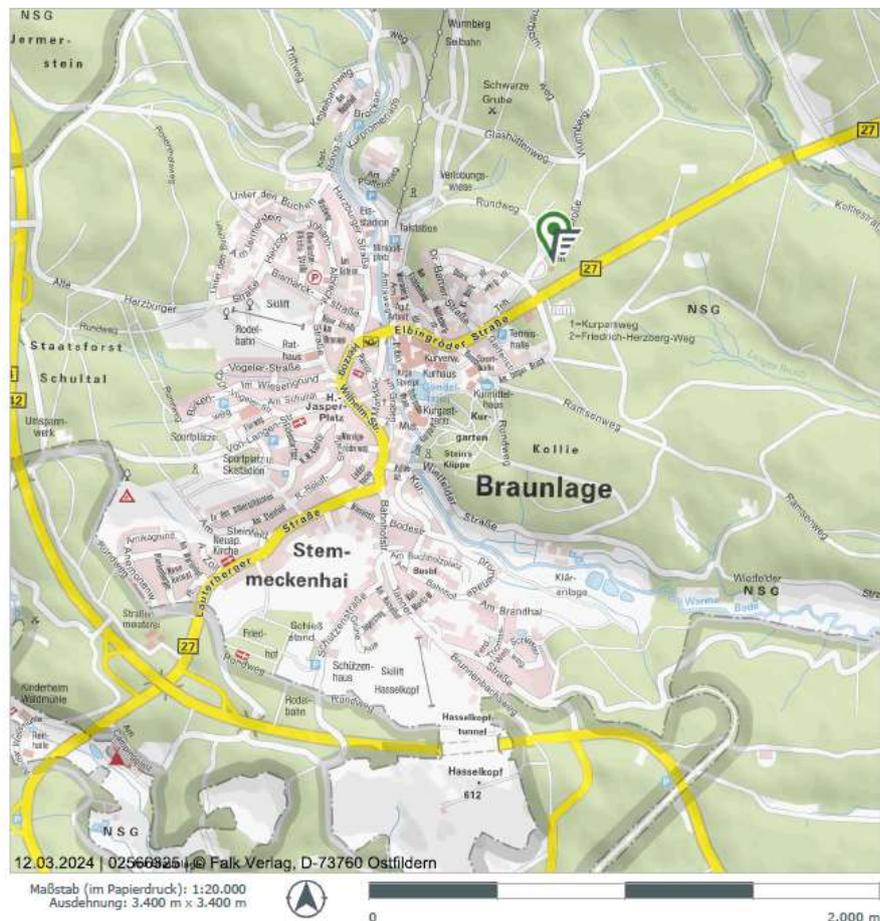
5.2 Demografie

Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung
Braunlage im Landkreis Goslar

Indikatoren	2016 Braunlage	2017 Braunlage	2018 Braunlage	2019 Braunlage	2020 Braunlage	2021 Braunlage
Bevölkerung (Anzahl)	6.049	5.941	5.854	5.795	5.763	5.658
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-2,7	-4,4	-5,8	-6,8	-7,3	-9,0
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-13,6	-13,4	-13,6	-15,2	-16,8	-17,1
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	130,0	129,8	131,7	101,0	75,0	76,4
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	119,2	121,9	123,0	127,5	69,4	70,2
Durchschnittsalter (Jahre)	51,4	51,7	51,9	51,9	52,1	52,4

Aus „Wegweiser Kommune“ online

5.3 Mikrolage



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckfzennzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Das Bewertungsobjekt liegt am nordöstlichen Stadtrand, nördlich der Bundesstraße 27. Das Ortszentrum ist ca. 1 km (Luftlinie) entfernt. Der nächste Bahnhof befindet sich in Schierke in ca. 5,4 km Entfernung und in ca. 10 km Entfernung in Bad Harzburg. Für den ÖPNV gibt es einen Stadtbusverkehr.

5.4 Straßenbeschreibung

Die Straße Große Wurmbergstraße ist eine Nebenstraße mit Verbindungscharakter außerhalb des Ortes. Die Straße ist in beide Richtungen befahrbar. Die Fahrbahnoberfläche ist Asphalt.

5.5 Verkehrsanbindungen

Stadtverbindungen (Luftlinie):

- Braunschweig ca. 60 km
- Hannover ca. 98 km
- Göttingen ca. 54 km
- Magdeburg ca. 80 km

Autobahnen (Luftlinie)

- A 7, Anschlussstelle Seesen in ca. 37 km Entfernung
- A 36, Anschlussstellen Wernigerode in ca. 19 km Entfernung
- A 38, Anschlussstellen Nordhausen in ca. 28 km Entfernung

Bundesstraßen

- B 27 und B 242

Busse & Bahnen

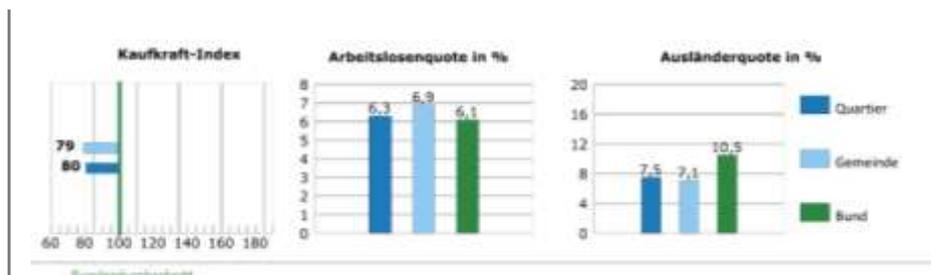
- Bahnhof Schierke
- Bahnhof Bad Harzburg
- ICE-Bahnhof Braunschweig
- ÖPNV: Verkehrsverbund Region Braunschweig (VRB), Verkehrs- und Tarifgemeinschaft Ostharz (VTO), Verkehrsverbund Süd-Niedersachsen (VSN)

Flughafen (Luftlinie)

- Flughafen Hannover, ca. 100 km
- Flughafen Braunschweig, ca. 65 km

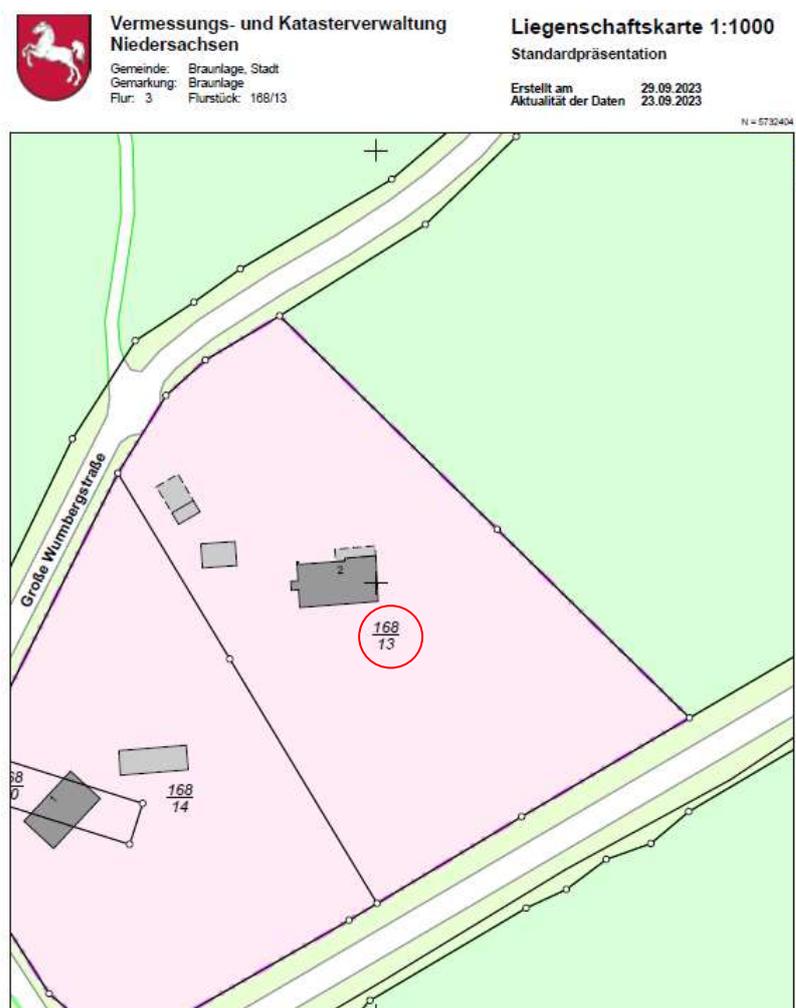
5.6 Lagequalität

Wirtschaft	Braunlage ist eine Stadt im Landkreis Goslar. Sie ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und Wintersportplatz. Braunlage bildet traditionell eines der Zentren des Fremdenverkehrs im Harz mit gut ausgebauter Hotellerie und Gastronomie der unterschiedlichsten Preisklassen. Angebote für Camper, Freizeiteinrichtungen wie Ski- und Wandermöglichkeiten und ein Eisstadion stehen ebenfalls zur Wahl.
Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Kindertagesstätte und Schulen am Ort - Geschäfte des täglichen und längerfristigen Bedarfs am Ort
Grenzsituation	Freistehendes Wohngebäude, keine Grenzbebauung Freistehendes Wirtschaftsgebäude, keine Grenzbebauung Freistehende Außengarage, keine Grenzbebauung
Erreichbarkeit	Direkt von der Erschließungsstraße
Umgebungsbebauung	Kaum vorhanden, Waldgebiet
Immissionen	Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt. Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.
Standort	Wohnlage: gute (einfache, mittlere, gute, sehr gute, top – Wohnlage)



6 Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstückszuschnitt und -topographie



Gestalt und Form:
topografische Grundstückslage:
Höhenlage zur Straße:

trapezförmig, vieleckig
Gefälle in Nord-Süd-Ausdehnung (soweit ersichtlich)
niveaugleich (soweit ersichtlich, keine Innenbesichtigung)

6.2 Baugrundbeschaffenheit

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

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

6.3 Erschließung / Medien

Anschlüsse, Versorgung:

- Schmutz- und Regenwasseranschluss
- Frischwasseranschluss
- Stromanschluss
- Gasanschluss lt. Bauantrag vorhanden, kann jedoch nicht bestätigt werden (keine Innenbesichtigung)

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: wurde lage- und objektbedingt nicht abgefragt

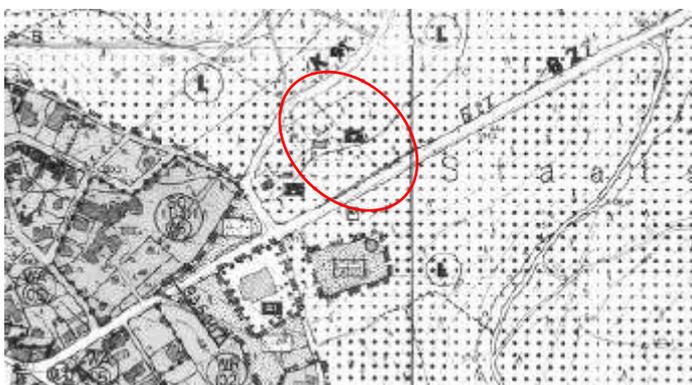
Natur- und Gewässerschutz wurden auf Grund der Lage nicht abgefragt

Auszug aus der interaktiven Karte: Landschaftsschutzgebiete (grün überfärbte Fläche)



7.2 Städtebauliche Ausweisung

Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Braunlage in der Urfassung von 1982



FLÄCHE FÜR DIE
FORSTWIRTSCHAFT



GRENZE DER FLÄCHE DIE
DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ
UNTERLIEGT SIEHE E-BERICHT
UND BEPLAN

7.3 Bebauungsplan

Für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für den Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

7.4 Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

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

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

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

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

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

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

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

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

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

8 Gebäudebeschreibung

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

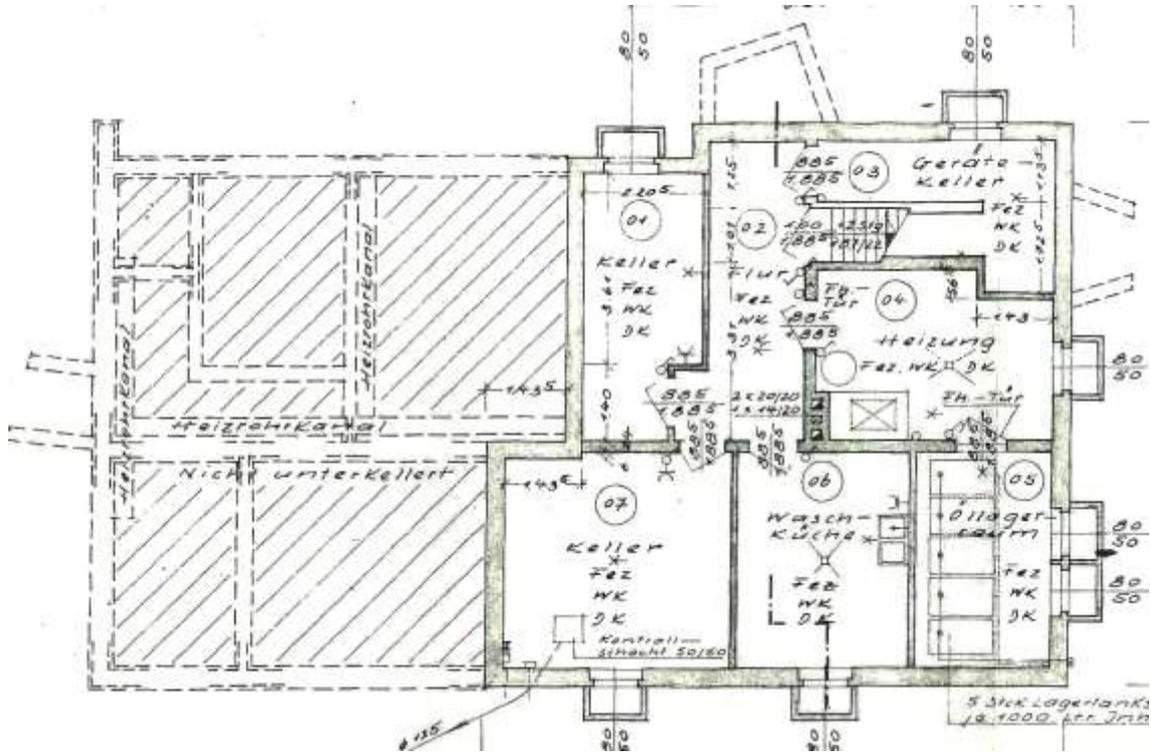
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, technischer Ausstattung und haustechnischen Einrichtungen wurde nicht geprüft. Für dieses Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Beschrieben werden nur die wesentlichen Ausstattungen und Merkmale, es können somit in Teilen Abweichungen vorhanden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

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt und somit nur der äußere Anschein festgestellt werden. Die im Folgenden aufgeführten Beschreibungen beruhen auf diesem äußeren Anschein und der Annahme einer baualtersgemäßen Ausführung. Die folgenden Beschreibungen bilden die Grundlage für die Bewertungsansätze. Sollten sich bei einer späteren Begehung andere Erkenntnisse ergeben, sind eventuell Anpassungen erforderlich. Für die tatsächliche Übereinstimmung mit der Örtlichkeit wird keine Gewähr übernommen.

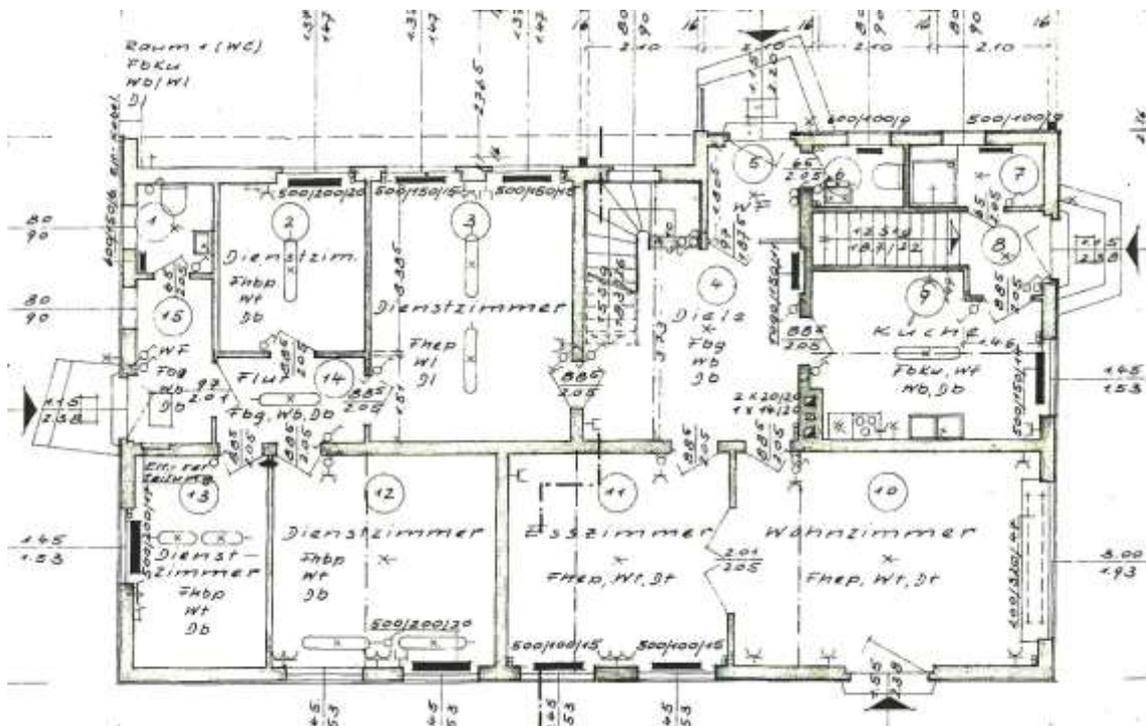
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Weitere Details können den beiliegenden Zeichnungsausschnitten und Fotos entnommen werden. Einzelheiten zu Lage und Form sind aus dem beiliegenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

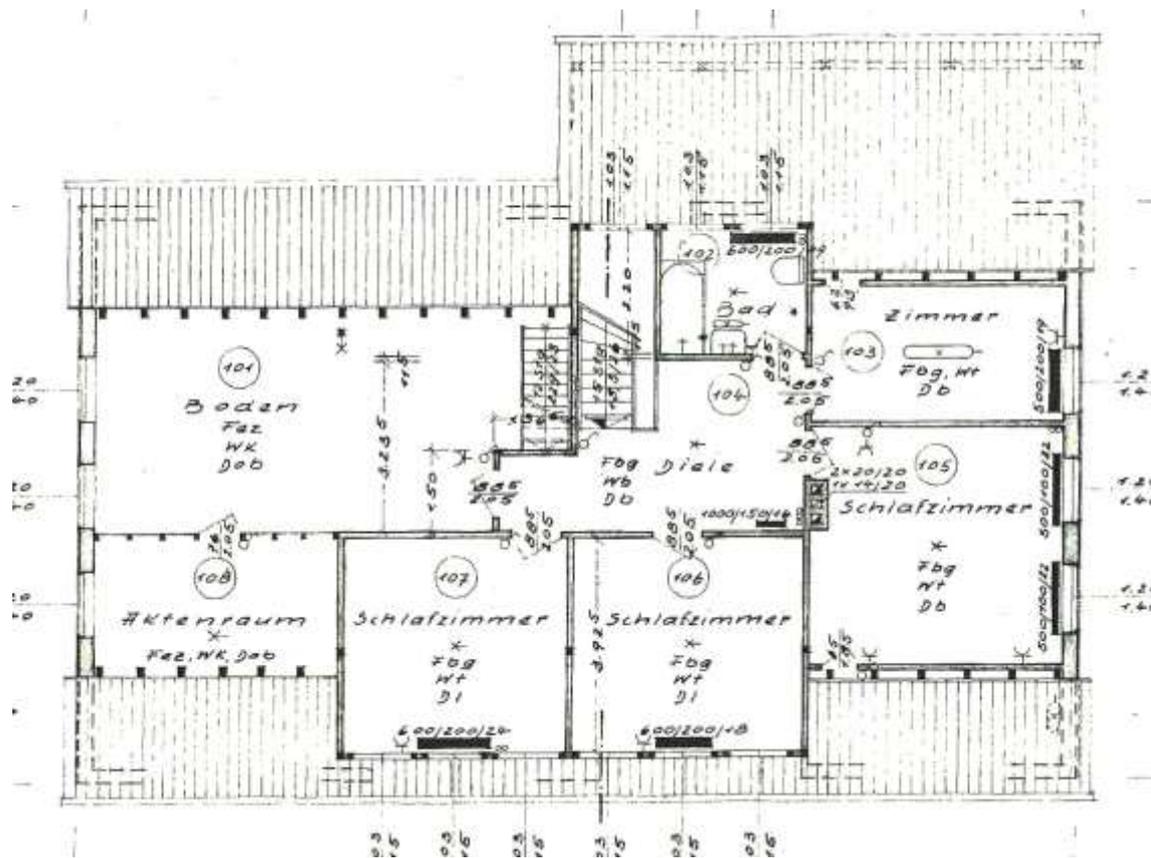
Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann zu den Zuschnitten und Grundrissen keine Aussage getätigt werden. Ausstattung und Qualitäten konnten insofern nicht in Bezug auf die tatsächliche Ausführung überprüft werden. Die folgende Baubeschreibung stützt sich daher ausschließlich auf Annahmen. Für die Ausführung und den daraus abgeleiteten Daten wird keine Garantie übernommen.



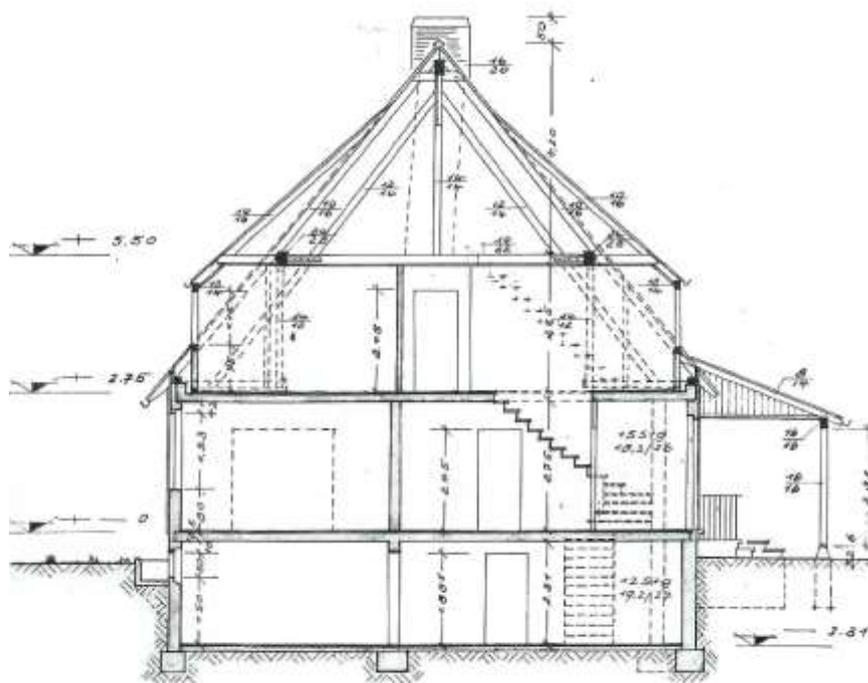
GRUNDRISS KELLER



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



SCHNITT

8.1 Art der Bebauung, Flächen

Baujahr: 1973

Modernisierungen: unbekannt

Raumhöhe EG: ca. 2,50 m (Maß aus Schnittzeichnung)

Raumhöhe DG: ca. 2,50 m (Maß aus Schnittzeichnung)

Das Gebäude konnte **nicht** von innen besichtigt werden. Grundrisse und eine Baubeschreibung aus einem Bauantrag lagen vor, konnten aber wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht mit der Örtlichkeit abgeglichen werden.

Entsprechend der vorliegenden Grundrisse ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus eingeschossig, mit teilausgebautem Dachgeschoss und Teilunterkellerung erstellt wurde.

Ursprünglich als Forstamtsgebäude mit Dienstzimmern und separater Dienstwohnung gebaut, besteht es offensichtlich mit der genehmigten Nutzungsänderung im Jahr 2007 aus zwei Wohneinheiten mit jeweils eigenem, direktem Hauseingang.

Die vorliegenden Grundrisse stammen aus der Bauakte des Landkreises Goslar aus dem Antrag auf Nutzungsänderung zur Schaffung von bis zu zwei Wohnungen, genehmigt im Jahr 2007. Die Grundrisse sind zweckmäßig, alle Räume sind jeweils vom Flur zu erreichen, die Aufteilung, Zuordnung und Größe der jeweiligen Nutzungen ist zeitgemäß, Bäder und WCs haben eine natürliche Belüftung.

Belichtung/Besonnung: gut (wird anhand der Fenstergrößen unterstellt)

Die Grundrisse konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht überprüft werden. Die Beschreibung beruht daher ausschließlich auf der Grundlage der Zeichnungen aus den Unterlagen des Landkreises Goslar. **Für die Vollständigkeit und Übereinstimmung mit dem aktuellen Bestand kann keine Garantie übernommen werden.**

1 Wohnhausabschnitt I: KG, EG, DG ausgebaut:

Gebäudeart nach NHK:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1973
Ausstattungsstufe:	einfach (2)
Gebäudemaß / Anzahl:	351 m ² BGF

2 Wohnhausabschnitt II: EG o. Keller, DG n ausgebaut):

Gebäudeart nach NHK:	1.22 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1973
Ausstattungsstufe:	einfach (2)
Gebäudemaß / Anzahl:	66 m ² BGF

3 Wirtschaftsgebäude: EG Garage Abstellr, Dachboden:

Gebäudeart nach NHK:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1973
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	96 m ² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Das zu bewertende Objekt und die Außenanlagen mit Carport und Wirtschaftsgebäude konnten wegen Untersagung des Betretens des Grundstückes nur von außerhalb von der Großen Wurmbergstraße aus besichtigt bzw. eingesehen werden.

Der Bestand konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht mit den Unterlagen des Bauamtes abgeglichen werden. Insofern beruhen alle für die Erstellung dieses Gutachtens gewonnenen Grundlagen (Flächenermittlung, Baubeschreibung, Ausstattung, Nutzung, Baujahr, etc.) auf Annahmen aus den Bauantragsunterlagen aus der Bauakte des Landkreises Goslar. Für die Vollständigkeit und Übereinstimmung mit dem aktuellen Bestand kann keine Garantie übernommen werden. Sollten sich aus zukünftigen Informationen weitere oder konkretere Erkenntnisse ableiten lassen, ist die Bewertung dieses Objektes entsprechend anzupassen und zu korrigieren.

Konstruktion	Gründung	Beton
	Kelleraußenwände	Massiv
	Kellerdecke	Massiv
	Außenwände	Massiv, Mauerwerk
	Innenwände	Mauerwerk, Leichtbauwände,
	Geschossdecken	EG: Massiv, DG: Holzbalkendecke
	Dach	Satteldach mit Gauben und Terrassenüberdachung auf der Nordseite
	Dacheindeckung	Ziegeldachsteine
	Entwässerung	Zinkdachrinnen und -fallrohre
	Fassade	Holzverschalung, braun
Fenster / Türen	keine (weitere) Beschreibung möglich	
Treppen	Geschoss- und Kellertreppe: keine (weitere) Beschreibung möglich	
Garagenanlage	Doppelcarport mit integrierter Fertiggarage, Bj. 2006, überdacht mit anschließendem Carport in Holzständerkonstruktion, dreiseitig Wände mit horizontalem Hausbeschlag incl. Unterkonstruktion, flach geneigtes Flachdach, Bitumeneindichtung	
Wirtschaftsgebäude	Eingeschossig, massiv, Bj. 1973, Holzbalkendecke mit oberseitiger Bretterlage, Satteldach mit Ziegeleindeckung	
Haustechnik	Elektroinstallation	Normale Ausführung, EDV-Abschlüsse, Kabelkanäle (lt. Beschreibung der Nutzungsänderung, konnte nicht überprüft werden)
	Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Flach- und Rippenheizkörper (lt. Beschreibung der Nutzungsänderung, konnte nicht überprüft werden)
Ausstattung	Bodenbeläge	Teppich, Laminat und PVC in einfacher Art und Ausführung, einfache Bodenfliesen in den Nassräumen
	Wandbeläge	Tapeten, einfache Wandfliesen in den Nassräumen, Fliesenspiegel in der Küche
	Deckenbeläge	Tapete bzw. Putz mit Anstrich
	Türen	Limba-Sperrholztüren, Holz- oder Stahlzargen
	Gesamtausstattung	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Es wird von einer einfachen Ausstattung ausgegangen: 1 Bad mit WC, 1 Gäste-WC, 1 Küche. Darüber hinaus wird Renovierungsstau angenommen.

8.3 Technische Daten / Flächen

Grundstücksgröße	Flurstück:	168/13	8.442,00 m²
	Nutzung:	Wohnen rentierlich	2.500,00 m ²
	Nutzung:	Forstwirtschaft unrentierlich	5.942,00 m ²
Bruttogrundfläche			621,00 m²
Wohnhaus	KG:		103,00 m ²
	EG:		183,00 m ²
	DG:		183,00 m ²
	ausgebaut: 117 m ²		
	nicht ausgebaut: 66 m ²		
Außengarage			56,00 m ²
Wirtschaftsgebäude	EG		48,00 m ²
	DG		48,00 m ²
Wohnfläche gesamt			233,00 m²
Wohnhaus	EG		150,00 m ²
	DG		83,00 m ²
Nutzfläche gesamt			265,00 m²
	KG		77,00 m ²
	DG		49,00 m ²
	Garage		53,00 m ²
	Wirtschaftsgebäude		86,00 m ²

8.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Schmutzwasseranschluss - Niederschlagswasser: Versickerung auf dem Grundstück - Frischwasseranschluss - Stromanschluss - Gasanschluss
Einfriedung	Maschendrahtzaun, Holztor
Bauliche Außenanlagen	Asphaltierte Zufahrt
Sonstige Außenanlagen	Büsche, Bäume
Zustand	Ungepflegt und verwildert

8.5 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

8.6 Wirtschaftliche Beurteilung

Für die wirtschaftliche Beurteilung wird in diesem Gutachten wegen der fehlenden Innenbesichtigung davon auszugehen, dass das Objekt über zwei funktionierende Wohnungen mit jeweils eigenem Hauseingang und Freisitz verfügt. Weiter wird angenommen, dass sich eine Wohnung über Erd- und Dachgeschoss erstreckt mit einem Bad und einem Gäste-WC, jeweils mit natürlicher Belüftung. Die zweite Wohnung befindet sich im

EG in den ehemaligen Dienstbüros. Kellerflächen und Abstellflächen auf dem Spitzboden stehen zur Verfügung.

Den vorliegenden Grundrissen zu Folge entspricht die Raumaufteilung heutigen Ansprüchen, alle Räume sind vom Wohnungsflur zu erreichen. Die Bäder sind klein und es wird davon ausgegangen, dass diese insoweit nicht mehr aktuelle Wohnansprüche erfüllen.

PKW-Stellplätze sind in Garagen und im Carport ausreichend vorhanden.

Die Freiflächen sind nicht bewirtschaftet.

Auf Grund der Lage außerhalb des Ortes in einem Landschaftsschutzgebiet, umgeben von Wald und die gleichzeitige Nähe des Ortszentrums Braunlage in nur 1 km Entfernung, ist von einer mittleren bis guten Wohnlage auszugehen.

Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes wird als befriedigend eingeschätzt.

Es wird hier die Bewohnbarkeit bzw. Vermietbarkeit im aktuellen Zustand unterstellt.

8.7 Baumängel und Bauschäden

Energetische Situation	Im vorliegenden Fall wird ein hinsichtlich des Baualters und Gebäudetyps durchschnittlicher Energiestandard entsprechend der zum Herstellungszeitraum geltenden Wärmeschutzverordnung unterstellt. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.
Bau- und Unterhaltungszustand	Das Gebäude konnte nur von außerhalb des Grundstücks besichtigt werden. Es wird von einem einfachen Ausbauzustand ausgegangen. Entsprechend dem äußeren Eindruck wird ein durchschnittlich unterhaltener Zustand mit normalen Renovierungsstau unterstellt. Das Risiko nicht erkannter Schäden auf Grund nur einer Außenbesichtigung wird mit einem pauschalen Abschlag bei den BoGs berücksichtigt.

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

8.8 Wertabschlag für Modernisierungs- / Instandsetzungsstau

Für das Risiko, auf Grund der Nichtbesichtigung mögliche Schäden nicht festgestellt zu haben, wird ein pauschaler Wertabschlag in Ansatz gebracht, der dem „Üblichen“ in vergleichbaren Fällen entspricht. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

8.9 Restnutzungsdauer

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

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Gemäß Anlage 1 der Wertermittlungsverordnung wird für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Der Gutachterausschuss hat seine Sachwertfaktoren auf der Basis von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet. Daher sind auch im vorliegenden Fall 70 Jahre anzusetzen. Die Restnutzungsdauer wird aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen, abgeleitet. Wirksame bzw. aktuelle Modernisierungen, die die wirtschaftliche Lebensdauer verlängern würden, wurden für das zu bewertende Objekt nicht festgestellt oder bekannt geworden. Insofern werden bei der Festlegung der Restnutzungsdauer der am Ortstermin festgestellte Zustand und angesetzten Instandhaltungs- und Schadenbeseitigungskosten berücksichtigt.

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

9.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

9.2 Wertermittlungsverfahren

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

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der

Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

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

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

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

9.3 Begründung des Verfahrensansatzes

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

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend nach dem Sachwert- und / oder auch nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Für das zu bewertende Objekt stehen Sachwertfaktoren zur Verfügung. Insoweit kann der Sachwert geschätzt werden. Jedoch existieren für das zu bewertende Objekt keine vergleichbaren Objekte mit tatsächlichen Verkaufspreisen oder Vergleichsfaktoren, die die Eigenschaften dieses Objektes abbilden. Damit scheidet das Vergleichswertverfahren aus. Darüber hinaus kann das zu bewertende Objekt als 1-2-Familienwohnhaus auch als Renditeobjekt und damit ertragsorientiert angesehen werden. Für die Kaufpreisbildung zu dem Bewertungsobjekt steht der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund. Insoweit wird der Verkehrswert entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ebenfalls ermittelt.

Der Sachwert wird aus dem Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen getrennt ermittelt. Es wird damit der Wert der baulichen Substanz und der technischen Merkmale beurteilt. Der so ermittelte vorläufige Sachwert wird mittels entsprechender Faktoren an die Marktgegebenheiten angepasst und anschließend unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale als Sachwert ausgewiesen.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zusätzlich zu berücksichtigen.

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

Die für die Wertermittlung notwendigen Berechnungen der Flächen und Baumassen wurden anhand der Planunterlagen aus dem vorliegenden Bauantrag übernommen und plausibilisiert, unter Berücksichtigung der wertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohn- bzw. Nutzflächen. Die Flächen sind daher nur für diese Wertermittlung verwendbar.

10 Bodenwertermittlung

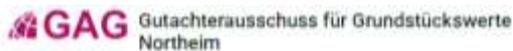
10.1 Grundlagen

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

10.2 Bodenrichtwerte

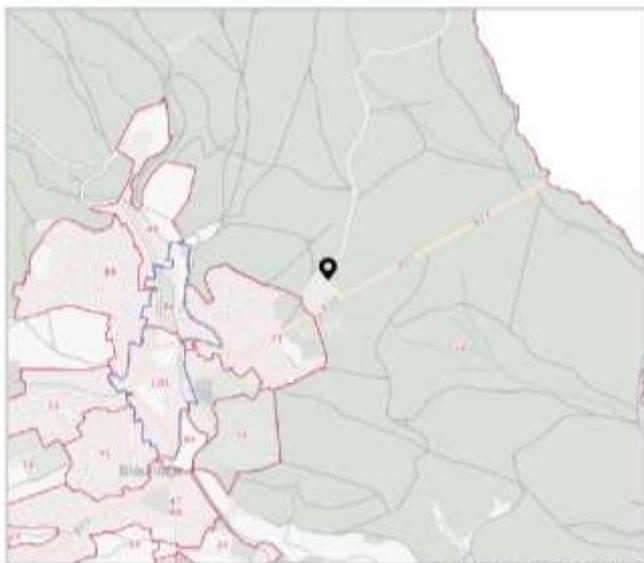
Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim wird der Bodenrichtwert für den Lagebereich mit 14,00 €/m² für die gemischte Baufläche im Außenbereich zum Stichtag 01.01.2023 angegeben.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 21.03.2024)

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

Adresse: Große Wurmbergstraße 2, 38700 Braunlage
Gemarkung: 6406 (Braunlage), Flur: 3, Flurstück: 168/13



Bodenrichtwertzone: 00304961
Bodenrichtwert: 14 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Gemischte Baufläche (Außenbereich)
Grundstücksfläche: 1.500 m²

200 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

10.3 Anpassungen des Bodenwertes

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit 8442 m² deutlich größer als das Richtwertgrundstück.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem im F-Plan ausgewiesenem Landschaftsschutzgebiet mit forstwirtschaftlichen Flächen. Der Bodenwert für forstwirtschaftliche Flächen wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim mit 0,70 €/m² zum Stichtag 01.01.2023 angegeben.

Der Bodenwert wird daher aus zwei Teilflächen ermittelt, einer geschätzten Fläche als Grundstück mit der vorhandenen Bebauung und der Restfläche mit forstwirtschaftlicher Nutzung.

Grundstücksfläche mit vorhandener Bebauung	2500 m ²	14 €/m ²	35.000,00 €
Restfläche mit forstwirtschaftlicher Nutzung	5942 m ²	0,70 €/m ²	4.159,00 €
Grundstücksfläche gesamt	8442 m ²		39.159,00 €

10.4 Bodenwert des Grundstückes

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Wohnbaufläche	2.500	14,00					Ja	35.000
2	Fläche für forstwirtschaftliche Nutzung	5.942	0,70					Nein	4.159

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (rentierliche Anteile)	35.000 EUR
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	4.159 EUR
Bodenwert (gesamt)	39.159 EUR

11 Sachwertermittlung

11.1 Grundlagen

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

11.2 Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
-	Alterswertminderung
=	Sachwert der baulichen Anlagen
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)
x	Marktanpassung durch Sachwertfaktor
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Sachwert

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Wohnhausabschnitt I: KG, EG, DG ausgebaut** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	142,37
Dach		1,0				15	92,85
Fenster und Außentüren		1,0				11	68,09
Innenwände und -türen		1,0				11	68,09
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	68,09
Fußböden		1,0				5	30,95
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	55,71
Heizung		1,0				9	55,71
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	37,14
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m ² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 619

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:

Zuschlag für nicht in BGF er-
fasste Bauteile:

619 EUR/m² BGF

Bauteil	Anz.	Herstellungs- kosten EUR	boG	Zu- schlag EUR/m ² BGF
Schlepp- dach/Terrassen- überdachung	1	1.500	ja	
Carport mit Fer- tigarage	1	3.000	ja	

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 619 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basis-
jahr: 619 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag: 1,7830 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2023)

Herstellungskosten zum
Stichtag: 1.103 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Wohnhausabschnitt II: EG o. Keller, DG n ausgebaut**) wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 1.22 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss: Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss
Kellergeschoss: nicht unterkellert
Ausstattungsstufe: 2,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	127,65
Dach		1,0				15	83,25
Fenster und Außentüren		1,0				11	61,05
Innenwände und -türen		1,0				11	61,05
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	61,05
Fußböden		1,0				5	27,75
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	49,95
Heizung		1,0				9	49,95
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	33,30
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m ² BGF)	500	555	636	769	961		Σ 555

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:	555 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	555 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,7830 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag:	989 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **3: Wirtschaftsgebäude: EG Garage Abstellr, Dachboden** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	218 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	218 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,1000 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: III/2014)
Herstellungskosten zum Stichtag:	239 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude		Anz. / Geschosse*	BGF m ²
	Beschreibung		
1	Wohnhausabschnitt I: KG, EG, DG ausgebaut	KG	117,00
		EG	117,00
		DG	117,00
	Summe Wohnhausabschnitt I: KG, EG, DG ausgebaut		
2	Wohnhausabschnitt II:	EG	66,00
	Summe Wohnhausabschnitt II: EG o. Keller, DG (nicht ausgebaut)		66,00
3	Wirtschaftsgebäude:	2,00	96,00
	Summe Wirtschaftsgebäude: EG: Garage Abstellraum, DG: Dachboden		

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

513,00 m²

11.3 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Baujahr	GN		HK der baulichen Anlagen*	Alterswertmind.			alterswertg. HK EUR	
				D	D		Ansatz	%	%		
				Jahre		Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhausabschnitt I: KG, EG, DG ausgebaut	1	1973	70	20	351,00 m ² BGF	1.103	17,00	Linear	71,43	129.413

2	Wohnhausabschnitt II: EG o. Keller, DG (nicht ausgebaut)	1	1973	70	20	66,00 m ² BGF	989	17,00	Linear	71,43	21.819
3	Wirtschaftsgebäude: EG Garage Abstellraum, Dachboden	1	1973	60	10	96,00 m ² BGF	280	12,00	Linear	83,34	5.015

Σ 156.247

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2023 = 1,7830; (3) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): III/2014 = 1,1000

alterswertgeminderte Herstellungskosten	156.247 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	7,68 % 12.000 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	168.247 EUR
+ Bodenwert	35.000 EUR
vorläufiger Sachwert	203.247 EUR

11.4 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

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

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

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

Um aus dem vorläufigen Sachwert den marktangepassten vorläufigen Sachwert abzuleiten, muss ein Bezug zu den allgemeinen Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt hergestellt werden. Dies geschieht über den Sachwertfaktor, der auf der Basis tatsächlicher Verkaufspreise ermittelt wird.

Im § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist der Sachwertfaktor definiert als: „Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.“

Sachwertfaktoren werden daher entsprechend differenziert nach Grundstücksarten und Grundstückslagen sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen bzw. der Höhe des Sachwertes, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Gebäudestandards abgeleitet. Mikro- und Makrolage spielen dabei genauso eine wichtige Rolle wie die Wirtschaftskraft der Region.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen ermittelt und in den Grundstücksmarktberichten zur Verfügung gestellt.

Im vorliegenden Fall ermittelt sich aus dem Grundstücksmarktbericht (Liegenschaftsdaten Internet):

Vorläufiger Sachwert: 205.000 €
 Bodenrichtwert: 14 €
 Lage: GS 05
 Baujahre: ab 1950

Sachwertfaktor: 0,58

Quelle: 2023 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.07.2023, Tag der Veröffentlichung: 18.10.2023

11.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

11.6 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		203.247 EUR
± Marktanpassung	-40,00 %	-81.299 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert		121.948 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ nicht rentierlicher Bodenwert		4.159 EUR
+ nicht in der BGF erfasste Bauteile		
Schleppdach/Terrassenüberdachung		816 EUR
Carport mit Fertiggarage		1.632 EUR
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Für das Risiko der Nichtbesichtigung und damit nicht feststellbaren Schäden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.		5.000 EUR

Sachwert

123.555 EUR

12 Ertragswertermittlung

12.1 Grundlagen

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

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

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

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

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

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

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

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

12.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gebäude		Wohnen	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Wohnhausabschnitt I: KG, EG, DG ausgebaut	178	8.544
2	Wohnhausabschnitt II: EG o. Keller, DG n ausgebaut)	55	2.640
3	Wirtschaftsgebäude: EG Garage Abstellr, Dachboden	40	480
		Σ 273	Σ 11.664

WNFI. (gesamt)	273 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %

Jahresrohertrag (gesamt) 11.664 EUR

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

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

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

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

Der Rohertrag umfasst alle marktüblich erzielbaren Einnahmen aus den Grundstücken.

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

12.3 Ertragsansatz

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

Mietenspiegel

Ein Mietenspiegel für den Lagebereich liegt nicht vor

IS24 - Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Juli 2023 bis September 2023

Mietpreise: PLZ Bezirk 38700

Mietpreise: PLZ-Bezirk 38700				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	26	7,10 €	5,56 € - 9,32 €	12.082
Wohnungen	26 (100%)	7,10 €	5,56 € - 9,32 €	8.180 (67,7%)
<=30 m ²	-	-	-	4.970 (41,1%)
>30 - 60 m ²	12 (46,1%)	7,35 €	5,68 € - 9,74 €	6.076 (50,3%)
>60 - 90 m ²	10 (38,5%)	7,24 €	5,56 € - 8,85 €	6.344 (52,5%)
>90 - 120 m ²	3 (11,5%)	6,03 €	5,35 € - 7,00 €	5.280 (43,7%)
>120 - 160 m ²	1 (3,9%)	5,93 €	-	4.918 (40,7%)
>160 m ²	-	-	-	4.866 (40,3%)

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 38700					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	5,56 €	6,69 €	7,14 €	7,39 €	9,32 €
Wohnungen	5,56 €	6,69 €	7,14 €	7,39 €	9,32 €
<=30 m ²	-	-	-	-	-
>30 - 60 m ²	5,68 €	6,74 €	7,25 €	7,71 €	9,74 €
>60 - 90 m ²	5,56 €	7,04 €	7,22 €	7,41 €	8,85 €
>90 - 120 m ²	5,35 €	5,55 €	5,75 €	6,38 €	7,00 €
>120 - 160 m ²	5,93 €	5,93 €	5,93 €	5,93 €	5,93 €
>160 m ²	-	-	-	-	-

Grundstücksmarktbericht:

Mietübersicht für den Landkreis Goslar				
Nettokaltmiete in €/m ² (Mittlere Miete/Mietspanne)				
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale			
	m ²	einfach	mittel	gehoben

Fremdenverkehrsorte Stadt Braunlage, Altenau, Buntenbock, Hahnenklee-Bockswiese, Lautenthal, Wolfshagen, Schulenberg			
40 - 80	4,50 3,40 – 6,40	4,70 3,40 – 6,60)
81 - 120	4,30 3,00 – 4,70	4,50 3,50 – 5,50)
über 120	3,70 3,00 – 4,70	3,70 3,50 – 5,50)
Dörfer			
3,50 – 5,50 (je nach Größe und Baujahr/Ausstattung)			

12.4 Liegenschaftszinssatz

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

§ 21 Liegenschaftszinssätze

- (1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
- (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Ableitung Liegenschaftszins:

IVD Mehrfamilienhäuser (Stand 2023): 1,5 % - 4,5 %
Grundstücksmarktberichte Niedersachsen: 3,0 % - 3,5%

Das zu bewertende Objekt, vermutlich ein 1-2 Familienwohnhaus, konnte nicht besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach liegt Instandhaltungstau vor, die Ausstattung wird hier als einfacher bis mittlerer Standard angenommen. Das übergroße Grundstück liegt außerhalb des Ortes Braunlage vor einem forstwirtschaftlich genutzten Landschaftsschutzgebiet, ca. 1 km vom Ortskern entfernt. Modernisierungen sind für das Objekt nicht bekannt geworden, insofern stellt sich die Restnutzungsdauer nur aus Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer minus Baualter dar. Die Mietansätze bewegen sich für die betrachtete Immobilie im unteren Durchschnitt.

Die beschriebenen Risiken werden im vorliegenden Fall mit einem Liegenschaftszins von 3,75 % für das Bewertungsgrundstück als angemessen angesehen.

12.5 Ermittlung Rohertrag

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

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
							ist	angesetzt		
in Gebäude			Jahre	%		m ²			EUR	€/ Jahr
Nutzung / Beschreibung										
w	1	Wohnen / EG, DG	20	3,75		178,00		4,00	8.544	962
w	2	Wohnen / EG	20	3,75		55,00		4,00	2.640	298
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / 1 Garage mit Abstellraum	10	3,75	1			40,00	480	55
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 20	Ø 3,75	Σ	Σ 233,00			Σ 11.664	Σ 1.315

12.6 Bewirtschaftungskosten

§ 32 Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

(4) *Das Mietausfallwagnis umfasst*

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

Die Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig) werden in Anlehnung an die Modellansätze der Anlage 3 der ImmoWertV und an die Situation angepasst.

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV 2021 zum Stichtag:

Verwaltungskosten:	3,00 %
Instandhaltung :	12,00 €/m ² NF
Mietausfallwagnis:	2,00 %

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

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
			EUR/m ²					CO ₂	EUR/m ²		
in Gebäude			/Stk.	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m ²	/Stk.	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung									
w	1	Wohnen / EG, DG	12,00	0,47		3,00	2,00				30,00
w	2	Wohnen / EG	12,00	0,86		3,00	2,00				30,03
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / 1 Garage mit Abstellraum	4,00	0,53	90,00	18,75	4,00				56,25

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 31,09

12.7 Ertragswertberechnung

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
in Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / EG, DG	8.544	2.564	5.980	962	5.018	13,8962	69.731
w	2	Wohnen / EG	2.640	793	1.847	298	1.549	13,8962	21.525
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / 1 Garage mit Abstellraum	480	270	210	55	155	8,2127	1.272

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 11.664

Σ 3.627

Σ 8.037

Σ 1.315

Σ 6.722

Σ 92.528

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **92.528 EUR**

+ Bodenwert **35.000 EUR**

vorläufiger Ertragswert 127.528 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht rentierlicher Bodenwert **4.159 EUR**

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (lt. Sachwert) **5.000 EUR**

+ Sonstige Wertzuschläge

Carport **2.000 EUR**

Ertragswert

128.687 EUR

13 Verkehrswert

13.1 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

13.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Große Wurmbergstr. 2 in 38700 Braunlage

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **05.11.2023** auf:

124.000 EUR

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

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

Bad Gandersheim, 28.03.2024

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

Literaturverzeichnis

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

14 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Blick von Straße



Zufahrt auf Grundstück



Wirtschaftsgebäude rechts der Zufahrt



Carportanlage rechts der Zufahrt



Straßenverlauf mit Zufahrt aufs Grundstück links



weiterer Straßenverlauf mit Bushaltestelle.
Blick auf Einfriedung.

