



# GUTACHTEN

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

für die

**Eigentumswohnung 2. OG, Nr. III 15**

**An der Rolle 9 b, 9 c,**

**37444 Braunlage, OT Sankt Andreasberg**



Der lastenfreie **Marktwert der Eigentumswohnung** zum Stichtag 23. Januar 2024 beträgt rd.

**55.000 €**

**Dr.-Ing. Hendrik Rabbel**

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

areal:wert

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



## Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

### Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	23. Januar 2024
Qualitätsstichtag	23. Januar 2024
Baujahr	1970

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Grundstücksfläche	3.512 m <sup>2</sup>
Anteiliger Bodenwert	57 €/m <sup>2</sup> 6.326 €

### Ertragswert

Mietfläche	54 m <sup>2</sup>
Jahresrohertrag	4.440 €
Bewirtschaftungskosten	1.393 €
Liegenschaftszinssatz	3,25 %
Ertragswert lastenfrei	1.019 €/m <sup>2</sup> <b>55.000 €</b>

### Vergleichswert

Vergleichspreis	993 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert lastenfrei	1.019 €/m <sup>2</sup> <b>55.000 €</b>

2 | 29

### Marktwert

Marktwert lastenfrei	1.019 €/m <sup>2</sup> <b>55.000 €</b>
----------------------	--

Bodenwertanteil am Marktwert	12 %
Marktwert/Jahresrohertrag	12,4-fache

### Belastungen in Abteilung II

	Wert der Belastung
- lfd. Nr. 1: Eintragung gelöscht	
- lfd. Nr. 2: Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) hinsichtlich der zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Wohnung Nr. 5 in Haus III zugunsten der WEG	0 €
- lfd. Nr. 3: Eintragung gelöscht	
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk	0 €



### Weitere geforderte Angaben:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

Das Objekt stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:

Die Hausverwaltung wird ausgeübt von:

Makosch Immobilien- u. Verwaltungs GmbH  
Rathausstraße 9  
38644 Hahnenklee

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Nein, ein Gewerbebetrieb wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunlage sind zwei Gewerbebetriebe an der Adresse An der Rolle 9 b angemeldet, die jedoch nicht von der Schuldnerin geführt werden.

- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):

Nein, es wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen bei der Ortsbesichtigung festgestellt, die nicht mit bewertet werden.

- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Nein, nach Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:

Aus den Bauakten gehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen hervor.

- ob ein Energieausweis vorliegt:

Es lag ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor.



- ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:  
  
Gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen Umweltamtes sind keine Altlasten bekannt. Bei der Ortsbesichtigung sind keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen und Kampfmittel bekannt geworden. Auftragsgemäß wurde keine schriftliche Auskunft des zuständigen Amtes bezüglich Kampfmittel angefordert.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>7</b>
1.1	Angaben zum Auftrag .....	7
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	7
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	9
1.4	Objektkonzeption .....	9
<b>2</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>10</b>
2.1	Lage .....	10
2.1.1	Makrolage .....	10
2.1.2	Mikrolage .....	10
2.1.3	Demografische Kennzahlen .....	11
2.1.4	Grundstück.....	11
2.2	Entwicklungszustand .....	11
2.3	Rechte und Beschränkungen.....	12
2.3.1	Privatrechtliche Situation.....	12
2.3.1.1	Grundbuch.....	12
2.3.1.2	Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges.....	12
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.3.2.1	Bauplanungsrecht.....	13
2.3.2.2	Baulasten .....	14
2.3.2.3	Denkmalschutz.....	14
2.3.2.4	Ökologische Lasten und Altlasten.....	14
2.4	Abgaberechtlicher Zustand .....	14
<b>3</b>	<b>Objektbeschreibung</b> .....	<b>15</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	15
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	15
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung .....	16
3.4	Energetische Eigenschaften .....	17
3.5	Außenanlagen .....	17
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	18
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse .....	18
3.8	Bauberechnung .....	19
3.9	Risikoeinschätzung.....	19
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Marktwertes</b> .....	<b>20</b>
4.1	Marktwert.....	20
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	20
4.3	Bodenwertermittlung .....	20
4.4	Ertragswertverfahren .....	21
4.5	Vergleichswertverfahren .....	24
<b>5</b>	<b>Marktwert</b> .....	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Vergleichsdaten</b> .....	<b>29</b>

## Anlagen

- I Textliche Erläuterungen
- II Bauberechnung
- III Objektinformationen
- IV Objektfotos



## 1 Allgemeine Angaben

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

### 1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld - Versteigerungsgericht - Marktstraße 9 38678 Clausthal-Zellerfeld
Auftragsdatum	28. August 2023
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 2 K 14/23
Wertermittlungstichtag	23. Januar 2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	23. Januar 2024
Tag der Ortsbesichtigung	1. Ortstermin: 2. November 2023 (Zutritt wurde nicht ermöglicht) 2. Ortstermin: 23. Januar 2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	• der Sachverständige

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

### 1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

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



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

Vom Gericht wurden folgende wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 17.07.2023

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 16.10.2023
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.10.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 26.10.2023
- Online-Abfrage zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 20.03.2024
- Gewerberegisterauskunft vom 13.02.2024
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Online-Abfrage zum Denkmalschutz
- Einsicht in die Bauakte
- Bauzeichnungen aus September 1968
- Teilungserklärung vom 07.07.1970
- Bewilligung vom 27.10.1970
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 13.08.2022 und 09.12.2023
- Wirtschaftsplan 2023
- Hausgeldabrechnung 2023
- Energieausweis vom 22.05.2018
- Auszug aus der Kaufpreissammlung





### 1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	An der Rolle 9 b, 9 c 37444 Braunlage, OT Sankt Andreasberg	
Wohnungsgrundbuch von	St. Andreasberg	
Blatt	1953	
Gemarkung	St. Andreasberg	
Flur	23	
Flurstücke, Größe	Flurstücke	Größe
	131/6	3.458 m <sup>2</sup>
	136/4	35 m <sup>2</sup>
	138/5	19 m <sup>2</sup>
		<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
		<b>3.512 m<sup>2</sup></b>
Miteigentumsanteil	316/10.000	

### 1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist eine Dreizimmereigentumswohnung mit Kochnische, Bad und Flur in einem dreigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Wohnungen. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks sind auch im Untergeschoss südseitig Wohnungen gelegen. Auf dem Grundstück befindet sich ein weiteres Mehrfamilienhaus, welches ebenfalls zur Wohnungseigentümergeinschaft gehört. Insgesamt umfasst die Gemeinschaft 37 Wohnungen, 7 Garagen und 30 Einstellplätze. Zu der zu bewertenden Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 25.



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Braunlage, heilklimatischer Kur- und Wintersportort, hat 5.527 Einwohner (Stand 30.09.2023) und liegt im niedersächsischen Oberharz auf einer Höhe zwischen 600 und 971 m, etwa 22 km südlich Bad Harzburgs, an der Schnittstelle des nördlichen Nationalparks Harz und des südlichen Naturparks Harz. Der 1.142 m hohe Brocken liegt rund 15 km nördlich. Die Stadt gliedert sich in die Ortsteile Sankt Andreasberg, Hohegeiß und die Kernstadt Braunlage.

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

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

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

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

#### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Sankt Andreasberg an der Straße „An der Rolle“ und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Die Straße „An der Rolle“ ist eine Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, die als Sackgasse konzipiert ist.



In der Nachbarschaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor, einige der Wohnungen werden als Ferienwohnungen angeboten. Die Lage ist durchschnittlich.

Die Verkehrsanbindung ist mäßig. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in rd. 1 km nördlicher und 850 m südlicher Richtung gegeben. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind im Ort sowie in den Nachbarorten vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie eine Grundschule und ein Kindergarten sind in Sankt Andreasberg vorhanden. Weiterführende Schulen und Ärzte befinden sich in den Nachbarorten.

Sankt Andreasberg bietet zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie Erlebnisbergwerk, Sommerrodelbahn, Sternwarte, Hochseilgarten und viele Sportpfade.

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

### 2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (30.09.2023)	5.527
Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2021 (Braunlage)	-6,5 %
Arbeitslosenquote (12/2023, Landkreis Goslar)	7,1 %
Kaufkraftkennziffer (2023, Landkreis Goslar)	89,6
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2023, Landkreis Goslar)	24.079 €

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

### 2.1.4 Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche ist unregelmäßig geschnitten und weist Hanglage auf. Die Grundstückerschließung erfolgt über die Straße „An der Rolle“. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Weitere Parkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

## 2.2 Entwicklungszustand

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



## 2.3 Rechte und Beschränkungen

### 2.3.1 Privatrechtliche Situation

#### 2.3.1.1 Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Wohnungsgrundbuchauszug vom 17.07.2023 zugrunde. Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1: Eintragung gelöscht
- lfd. Nr. 2: Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) hinsichtlich der zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Wohnung Nr. 5 in Haus III zugunsten der WEG
- lfd. Nr. 3: Eintragung gelöscht
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Die Bewilligung zur Eintragung der lfd. Nr. 2 liegt vor. Demnach handelt es sich bei der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Wohnung um eine Wohnung, die dem Hausmeister zur Verfügung gestellt wird. Die Eintragung wirkt sich nicht wertbeeinflussend auf den Wert der gegenständlichen Wohnung aus.

12 | 29

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

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

#### 2.3.1.2 Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges

Das Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen wurde in der Teilungserklärung (Urkundenrolle Nr. 559) vom 07.07.1970 vereinbart. Der Miteigentumsanteil für das Bewertungsobjekt beträgt 316/10.000. Es bestehen Sondernutzungsrechte an der Loggia und dem Stellplatz Nr. 25.

Die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Bewertungsobjekt beträgt 972,31 €. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das Haus III beträgt 67.199,37 € per 31.12.2023.



Laut Protokollen der letzten beiden Eigentümerversammlungen wurden folgende Instandsetzungs- und Umbauarbeiten beschlossen:

Eigentümerversammlung vom 13.08.2022:

- Dachteilsanierung (ca. 11.000 €)
- Erneuerung der Zwischeneingangstür (ca. 6.000 €)
- Abdichtung des Balkonbaus (ca. 11.300 €)

Eigentümerversammlung vom 09.12.2023:

- Herstellung eines zweiten Rettungswegs gem. Auflagen des Landkreises Goslar (ca. 8.000 € zzgl. Genehmigungsplanung, Angebotseinholung und Bauleitung)

Die Kosten wurden bzw. werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Eine Sonderumlage für durchzuführende Maßnahmen wurde nicht beschlossen.

## **2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.3.2.1 Bauplanungsrecht**

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Braunlage ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als allgemeines Wohngebiet mit einer mittleren Geschossflächenzahl von 0,5 dargestellt.

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



### **2.3.2.2 Baulasten**

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

### **2.3.2.3 Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen. Es befindet sich aber am Rand der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Rammelsberg. Einen Einfluss auf den Marktwert hat dieser Umstand nicht.

### **2.3.2.4 Ökologische Lasten und Altlasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Goslar, Fachdienst Umwelt sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Altlasten bekannt.

Das Grundstück befindet sich allerdings im Teilgebiet 3 (TG 3) der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO). Der Boden im TG 3 weist hohe Schwermetallbelastungen, insbesondere durch Blei und Cadmium, auf. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Da diese Bodenbelastung grundsätzlich im gesamten Landkreis Goslar vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass das damit einhergehende Kostenrisiko, speziell bei Neubaumaßnahmen, auf dem Markt grundsätzlich Berücksichtigung findet und sich im Bodenrichtwert widerspiegelt.

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

## **2.4 Abgaberechtlicher Zustand**

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Braunlage sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Mittelfristig ist auch nicht mit der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen zu rechnen.



### 3 Objektbeschreibung

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

#### 3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist eine Dreizimmereigentumswohnung mit Kochnische, Bad und Flur in einem dreigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Wohnungen.



Im Kellergeschoss des Hauses befinden sich an der Südseite des Hauses Wohnungen und an der Nordseite die zu allen Wohnungen gehörigen Kellerräume sowie eine Waschküche und ein Trockenraum.

In der zu bewertenden Wohnung sind Bad und Flur nach Norden, das größere Schlafzimmer nach Osten und das Wohnzimmer mit der Kochnische sowie das kleinere Schlafzimmer nach Süden ausgerichtet. Vom Wohnzimmer aus ist die Loggia zugänglich, die ebenfalls Südausrichtung hat. Alle Räume verfügen über eine natürliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit. Das kleinere Schlafzimmer ist als gefangener Raum nur durch das Wohnzimmer erreichbar.

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

Die Grundstückszufahrt, die Stellplätze und die Zuwegungen sind asphaltiert bzw. gepflastert. Vereinzelt sind die Freiflächen mit Baum- und Strauchbewuchs gestaltet.

Im Rahmen des Ortstermins konnte die zu bewertende Wohnung sowie gemeinschaftlich genutzte Flächen, wie Treppenhaus und Keller besichtigt werden.

### 3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart: freistehendes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus; das Gebäude ist voll unterkellert

Baujahr: 1970

#### Gebäudekonstruktion

Außenansicht: Holzverschalung und Plattenbehang (vermutlich aus Faserzement)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Dachform, -eindeckung: Flachdach, Eindeckung unbekannt

Wände: massiv

Geschossdecken: Massivdecken

Treppen: massiv

#### Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz





Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallationen:	normale Ausstattung; Türöffner
Heizung:	Gaszentralheizung; Verteilung über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	dezentral
<b>Ausbauzustand</b>	
Bodenbeläge:	Teppich, Fliesen, PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz
Fenster:	Südseite mit alten Holzfenstern mit Wärmedämmverglasung, sonst Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Wärmedämmverglasung Wohnungseingangstür: Holztür in Metallzarge mit Spion Zimmertüren: Holztüren in Holzzargen
Sanitärinstallation:	Bad mit Wanne, Waschbecken, WC
Besondere Bauteile:	Loggia

### 3.4 Energetische Eigenschaften

Für das Bewertungsobjekt wurde ein verbrauchsorientierter Energieausweis erstellt und vorgelegt. Danach lag in den Jahren 2015 - 2017 der durchschnittliche (zeitlich bereinigte und klimabereinigte) Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser bei 138,7 kWh/(m<sup>2</sup>a). Damit liegt das Bewertungsobjekt im Vergleich zu durchschnittlichen Energiebedarfskennwerten nach EnEV 2013 im gelben Bereich des dargestellten Ampelsystems (grün - gute Energieeffizienz, gelb - mittlere Energieeffizienz, rot - schlechte Energieeffizienz) bzw. in der Energieeffizienzklasse E.

### 3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, 30 befestigte Stellplätze (Sondernutzungsrechte), 7 massive Garagen (Sondereigentum), Zufahrt und Zuwegungen asphaltiert, Zierbepflanzungen.



### 3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Ein über das übliche Maß hinausgehender Reparaturstau war bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar. Modernisierungen wurden an der 54 Jahre alten Bausubstanz nicht im größeren Umfang durchgeführt.

Die üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen werden in den Bewertungsverfahren durch die Selektion der Vergleichskaufpreise (Vergleichswertverfahren) und durch den Ansatz der Miethöhe (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Baualter und Zustand spiegeln sich zudem im Ansatz der Restnutzungsdauer wider.

### 3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

#### Stärken

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in touristisch attraktiver Umgebung. Die Wohnung verfügt über eine marktgängige Größe mit Blick auf den „Hilfe Gottes Teich“. In der Nachbarschaft sind Parkflächen mit Spazierwegen vorhanden.

18 | 29

#### Schwächen

Das Gebäude hat ein baujahrestypisches Erscheinungsbild und vermutlich einen erhöhten Energieverbrauch. Die Grundrissgestaltung der Wohnung ist wegen des gefangenen Zimmers nachteilig.

#### Chancen

Aufgrund der Lage im Harz, in einer touristisch attraktiven Stadt, in direkter Nähe zu Wald und Wanderwegen ist nach Modernisierung und Genehmigung auch eine Vermietung der Wohnung als Ferienwohnung denkbar.

#### Risiken

Die Bevölkerungszahl in Braunlage und Umgebung ist rückläufig, sodass es zu einer verlängerten Vermarktungszeit kommen kann. Die Wohnung bedarf einer Modernisierung, wodurch ein Kostenrisiko besteht.



### 3.8 Bauberechnung

#### Zusammenfassung

Wohnfläche 54 m<sup>2</sup>

Die detaillierte Ermittlung der Fläche ist als Anlage II beigefügt. Die Fläche wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnung ermittelt.

### 3.9 Risikoeinschätzung

#### Drittverwendungsfähigkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Wohnungen dürfen zu beruflichen Zwecken benutzt werden, soweit dies der Üblichkeit entspricht und die Wohnungseigentümergeinschaft zustimmt. Das Bewertungsobjekt dient als Wohnhaus und ist auch dafür ausgelegt. Anderweitige Nutzungen sind nur mit Genehmigung der Eigentümergeinschaft zulässig, nicht ohne größeren baulichen und rechtlichen Aufwand möglich und werden wirtschaftlich nicht als sinnvoll erachtet. Die Drittverwendungsfähigkeit/Nutzbarkeit durch Dritte wird als normal eingeschätzt.

19 | 29

#### Vermietbarkeit

Als potenzielle Mietinteressenten für die Wohnung werden vor allen Dingen Ein- und Zweipersonenhaushalte angesprochen. Vorteilhaft für die Vermietung ist der vorhandene eigene Stellplatz auf dem Grundstück. Negativ ist die fehlende Modernisierung des Gebäudes und der Wohnung. Eine Vermietung als Ferienwohnung ist denkbar. Die Vermietbarkeit wird insgesamt noch als normal eingeschätzt.

#### Marktgängigkeit

Das Objekt sollte bei marktgängigen Mieten ausreichend Mietinteressenten finden, was es auch als Anlageobjekt interessant macht. Im vorliegenden Fall kann sich die Architektur der 1970-er Jahre des Gebäudes negativ auf die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit auswirken. Langfristig wird die demografische und wirtschaftliche Entwicklung aufgrund der Wirtschaftsstruktur und der Makrolage leicht unterdurchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit wird insgesamt als noch normal erachtet.



## 4 Ermittlung des Marktwertes

### 4.1 Marktwert

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

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

20 | 29

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim 57 €/m<sup>2</sup> (Erhebungsstichtag 01.01.2023). Der Bodenrichtwert weist die Zustandsmerkmale allgemeines Wohngebiet, offene, zweigeschossige Bauweise aus. Die Zustandsmerkmale stimmen mit dem Bewertungsobjekt weitgehend überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird. Für die abweichende Geschossigkeit ist laut Gutachterausschuss keine Anpassung des Bodenrichtwertes nötig.



### Bodenwert

Flurstück 131/6:	57 €/m <sup>2</sup>	x	3.458 m <sup>2</sup>	=	197.106 €
Flurstück 136/4:	57 €/m <sup>2</sup>	x	35 m <sup>2</sup>	=	1.995 €
Flurstück 138/5:	57 €/m <sup>2</sup>	x	19 m <sup>2</sup>	=	1.083 €
					<b>200.184 €</b>

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

### Anteiliger Bodenwert

$$\frac{316}{10.000} \times 200.184 \text{ €} = 6.326 \text{ €}$$

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

## 4.4 Ertragswertverfahren

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

21 | 29

### Erzielte Mieten

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

### Marktmieten

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immonet) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Im näheren Umfeld konnten Wohnungsmieten in einer Spanne zwischen 5,97 €/m<sup>2</sup> und 8,44 €/m<sup>2</sup>, mit einem Median von 6,62 €/m<sup>2</sup> ermittelt werden. Die recherchierten Mieten für Stellplätze liegen im größeren Umfeld in einer Spanne von 30 €/St. bis 50 €/St.

### Marktüblicher Mietansatz

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



Für das Bewertungsobjekt wird eine marktüblich erzielbare Miete von 6,30 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Für den Stellplatz wird eine Miete von 30,00 €/St. angesetzt.

### **Bewirtschaftungskosten**

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

Seit dem 01.01.2023 sind gem. den Vorgaben des CO<sub>2</sub>KostAufG nicht mehr sämtliche CO<sub>2</sub>-Kosten, die im Rahmen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser anfallen, auf die Mieter umlegbar. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes und Nutzungsart (Unterscheidung zwischen Gewerbe und Wohnen) verbleibt ein bestimmter Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten beim Eigentümer/Vermieter und mindert insofern den Reinertrag der Immobilie. Die CO<sub>2</sub>-Kosten werden hierbei bis zum Jahr 2026 sukzessive steigen. Basis der Ableitung des Umlagebetrags ist ein CO<sub>2</sub>-Preis von 60 €/t zzgl. MwSt., also der Mittelwert der ab dem Jahr 2026 angestrebten Handelsspanne.

22 | 29

Der Ansatz berücksichtigt den beim Eigentümer/Vermieter verbleibenden Anteil der CO<sub>2</sub>-Umlage gemäß CO<sub>2</sub>KostAufG.

### **Liegenschaftszinssatz**

Ein Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird seitens des Gutachterausschusses nicht veröffentlicht. Der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser wird bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren mit einem Medianwert von 2,7 % (Vertrauensbereich: 2,4 % - 2,9 %) angegeben.<sup>1</sup> Die Werte sind Durchschnittswerte über das gesamte Stadtgebiet. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 3,25 % zugrunde gelegt.

<sup>1</sup> Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2023



## Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Das Baujahr des Objektes ist 1970. Wohnhäuser haben laut Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Wohnhaus, der Bauweise und des Ausstattungsstandards wird die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt.

Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vereinzelt vorgenommenen Modernisierungen ist eine teilweise Verjüngung des Gebäudes erfolgt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird fiktiv mit 25 Jahren angesetzt.

### Rohrertrag

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen	6,30 €/m <sup>2</sup> x	54 m <sup>2</sup> =	340 €	4.080 €
Stellplatz	30,00 €/St. x	1 St. =	30 €	360 €
			gesamt	<b>4.440 €</b>

23 | 29

### Bewirtschaftungskosten

#### Instandhaltung

Wohnen	13,30 €/m <sup>2</sup> x	54 m <sup>2</sup> =	718 €
Stellplatz	100,00 €/St. x	1 St. =	100 €

#### Verwaltung

Wohnen	404 €/VE x	1 VE =	404 €
Stellplatz	45 €/VE x	1 VE =	45 €

Mietausfall	2 % x	4.440 € =	89 €
CO <sub>2</sub> -Abgabe	0,69 €/m <sup>2</sup> x	54 m <sup>2</sup> =	37 €

**1.393 €**

31,4 % vom Jahresrohertrag



<b>Ertragswert</b>	<b>Stichtag 23. Januar 2024</b>	
1. Rohertrag		4.440 €
2. Bewirtschaftungskosten	31,4 %	<u>-1.393 €</u>
3. Reinertrag		3.047 €
4. Anteiliger Bodenwert	6.326 €	
5. Liegenschaftszinssatz	3,25 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-206 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		2.841 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	25 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	3,25 %	
10. Barwertfaktor	16,94	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		48.127 €
12. Anteiliger Bodenwert		<u>6.326 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		54.453 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>0 €</u>
15. Ertragswert		54.453 €
	<b>rd.</b>	<b><u><u>55.000 €</u></u></b>

#### 4.5 Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswertberechnung liegt ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Northeim zugrunde. Die Auswahl bezieht sich auf Kauffälle von Eigentumswohnungen seit 2020 in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjekts für Gebäude mit einem Baujahr aus 1971 und einer Wohnfläche von 30 m<sup>2</sup> bis 66 m<sup>2</sup>.

Um für einen Vergleich eine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten zu generieren, wurden vom Gutachterausschuss Daten seit dem zweiten Quartal 2020 zur Verfügung gestellt. Die Kaufpreise werden mithilfe des vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienpreisindex für das südliche Niedersachsen auf den Wertermittlungsstichtag indiziert. Der Index gibt die quartalsweise Preisentwicklung von Eigentumswohnungen wieder.





Zum Bewertungsobjekt gehört ein Stellplatz. Der Kaufpreis Nr. 15 beinhaltet eine Garage und lediglich die Kaufpreise Nr. 3 bis 8, 10 und 12 bis 14 einen Stellplatz. Um die Vergleichbarkeit der Kauffälle zu gewährleisten, werden der Kaufpreis mit einer Garage durch einen Abschlag vom Kaufpreis in Höhe von 4.600 € modifiziert und diejenigen, die keinen Stellplatz haben, durch einen Zuschlag von 2.000 €. Grundlage ist der in den Grundstücksmarktdaten 2023 angegebene mittlere Kaufpreis für Garagen, der mit 4.600 € pro Stück veröffentlicht wurde. Für Stellplätze im Landkreis Goslar wird kein Wert ausgewiesen. Laut den veröffentlichten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Landkreis Goslar sind Stellplätze durch einen Zuschlag von 2.000 € zu berücksichtigen, der auch als Zuschlag für die Vergleichskaufpreise angewendet wird.



### Kaufpreisanalyse von Eigentumswohnungen

Kaufdatum ab Mai. 2020, Baujahr ab 1971

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]	Index	indizierter Kaufpreis o. Garage, inkl. Stpl. [€]	Kaufpreis/m <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	Anpassung [€/m <sup>2</sup> ]
1	05.20	1971	46	50	27.600	1,216	35.562	773	--
2	05.20	1971	30	50	23.500	1,216	30.576	1.019	1.019
3	06.20	1971	43	50	26.000	1,216	31.616	735	--
4	06.20	1971	43	50	35.000	1,216	42.560	990	990
5	08.20	1971	35	50	32.000	1,192	38.144	1.090	1.090
6	10.20	1971	42	50	28.500	1,145	32.633	777	--
7	08.21	1971	43	51	48.000	0,981	47.088	1.095	1.095
8	03.22	1971	35	54	27.000	0,899	24.273	694	--
9	05.22	1971	46	54	43.500	0,870	39.845	866	866
10	05.22	1971	44	54	52.500	0,870	45.675	1.038	1.038
11	08.22	1971	44	54	56.000	0,874	50.944	1.158	--
12	11.22	1971	44	54	40.000	0,904	36.160	822	822
13	12.22	1971	38	54	45.000	0,904	40.680	1.071	1.071
14	05.23	1971	43	57	57.500	0,957	55.028	1.280	--
15	10.23	1971	66	57	65.000	1,000	62.400	945	945

26 | 29

Minimum	1971	30 m <sup>2</sup> nach Anpassung		694 €/m <sup>2</sup>	822 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert</b>	<b>1971</b>	<b>43 m<sup>2</sup></b>	<b>43 m<sup>2</sup></b>	<b>957 €/m<sup>2</sup></b>	<b>993 €/m<sup>2</sup></b>
Maximum	1971	66 m <sup>2</sup>		1.280 €/m <sup>2</sup>	1.095 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung				+/- 173	+/- 98

Die Standardabweichung veranschaulicht die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel. Je größer die Standardabweichung, desto größer die Streuung der Einzelwerte. Zur Verdichtung des Datenmaterials werden Werte, die außerhalb der Standardabweichung liegen, ausgeklammert. Daher werden die Kaufpreise lfd. Nr. 1, 3, 6, 8, 11 und 14 ausgesondert.

Aus den Vergleichspreisen ergibt sich ein Mittelwert von 993 €/m<sup>2</sup> bei einer mittleren Wohnfläche von 43 m<sup>2</sup>. Der ermittelte Vergleichswert ist auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Weitere Zu- oder Abschläge werden nicht für erforderlich gehalten.

Vergleichswert	993 €/m <sup>2</sup>	x	54 m <sup>2</sup>	=	53.622 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					<u>0 €</u>
					53.622 €
			<b>rd.</b>		<b>55.000 €</b>



## 5 Marktwert

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

Der Vergleichswert wurde mit 55.000 €

und der Ertragswert mit 55.000 € ermittelt.

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

Der lastenfreie Marktwert für die Eigentumswohnung 2. OG, Nr. III 15 An der Rolle 9 b, 9 c, 37444 Braunlage, OT Sankt Andreasberg beträgt zum Wertermittlungstichtag 23. Januar 2024

**55.000 €**

entspricht: 1.019 €/m<sup>2</sup> Mietfläche bzw. das 12,4-fache des Rohertrages



## 6 Vergleichsdaten

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

Der Gutachterausschuss Northeim ermittelt für Eigentumswohnungen Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr mit einem Korrekturfaktor für abweichende Bodenrichtwert. Der Vergleichsfaktor ist als Durchschnittswert zu betrachten. Mit dem Korrekturfaktor ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 1.130 €/m<sup>2</sup>. Laut Gutachterausschuss liegt der Kaufpreis bei Vorhandensein eines Stellplatzes um durchschnittlich 2.000 € höher. Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 1.019 €/m<sup>2</sup>. Die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktdaten ist aufgrund der Marktentwicklung seit Veröffentlichung der Daten in dieser Höhe gerechtfertigt.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (ImmobilienScout24) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 1.060 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 1.570 €/m<sup>2</sup> Wfl., im Mittel bei rd. 1.320 €/m<sup>2</sup> Wfl. Der ermittelte Marktwert beträgt 55.000 €, entspricht 1.019 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ist aufgrund der fehlenden Modernisierung der Wohnung und des Hauses plausibel.

Der Marktwert wird durch den Ertragswert gestützt.

Braunschweig, 27. März 2024

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Beratender Ingenieur





# Anlage I

## Textliche Erläuterungen



- **Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

2 | 5

- **Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)**

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

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

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



- **Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)**

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

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

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

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

3 | 5

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

Beim Sachwertverfahren ist der **Wert der nutzbaren baulichen Anlagen**, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungskosten. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit (Normalherstellungskosten in €/m<sup>2</sup>), vervielfacht mit der entsprechenden Flächeneinheit, der Brutto-Grundfläche (BGF).

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



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

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

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

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

5 | 5

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

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



# Anlage II

## Bauberechnung



Die Berechnungen wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnung erstellt.

Die Berechnung der Wohnfläche basiert auf der Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig, von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte anzurechnen. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte zu berücksichtigen.

Für eine genaue Flächenermittlung ist ein örtliches Aufmaß vorzunehmen.

### Wohnfläche

Flur	1,135 m x	3,010 m	=	3,42 m <sup>2</sup>	
	2,250 m x	1,135 m	=	2,55 m <sup>2</sup>	
	0,495 m x	1,510 m	=	0,75 m <sup>2</sup>	
Küche	2,135 m x	1,875 m	=	4,00 m <sup>2</sup>	
Bad	2,635 m x	1,510 m	=	3,98 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	3,010 m x	3,760 m	=	11,32 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	3,010 m x	2,635 m	=	7,93 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	3,510 m x	5,260 m	=	18,46 m <sup>2</sup>	
Terrasse	6,635 m x	1,250 m =	8,29 m <sup>2</sup>		
	8,29 m <sup>2</sup> x	25 %	=	2,07 m <sup>2</sup>	
				<u>54,48 m<sup>2</sup></u>	
			<b>rd.</b>	<b>54 m<sup>2</sup></b>	

2 | 2



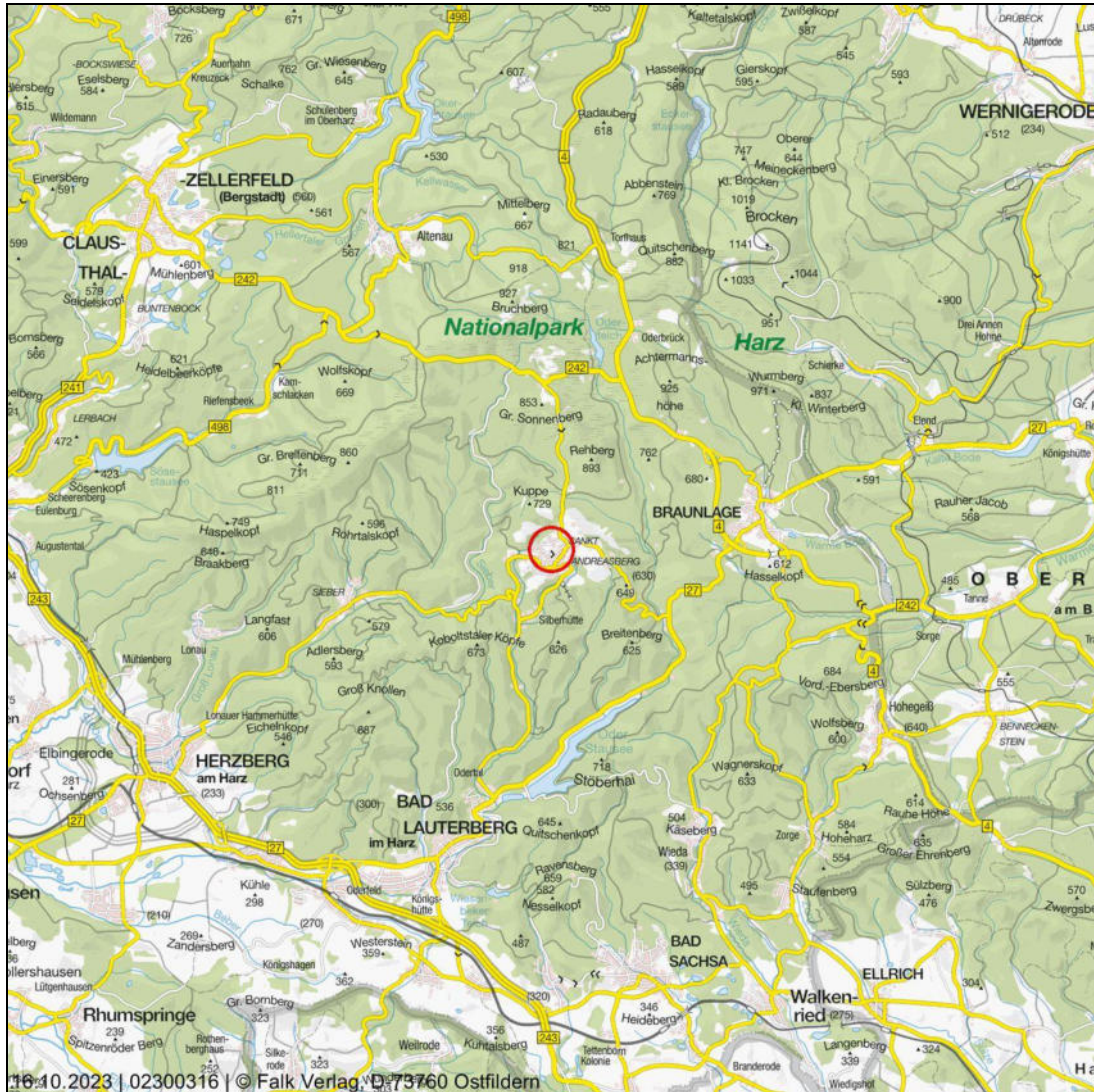
# Anlage III

## Objektinformationen

- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftskarte
- Bauzeichnung



## Übersichtskarte



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





# Stadtplan



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



## Bodenrichtwertkarte

**GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Northeim



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 12.01.2024)

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

Adresse: An der Rolle 9A, 37444 St. Andreasberg  
Gemarkung: 6398 (St. Andreasberg), Flur: 23, Flurstück: 131/5

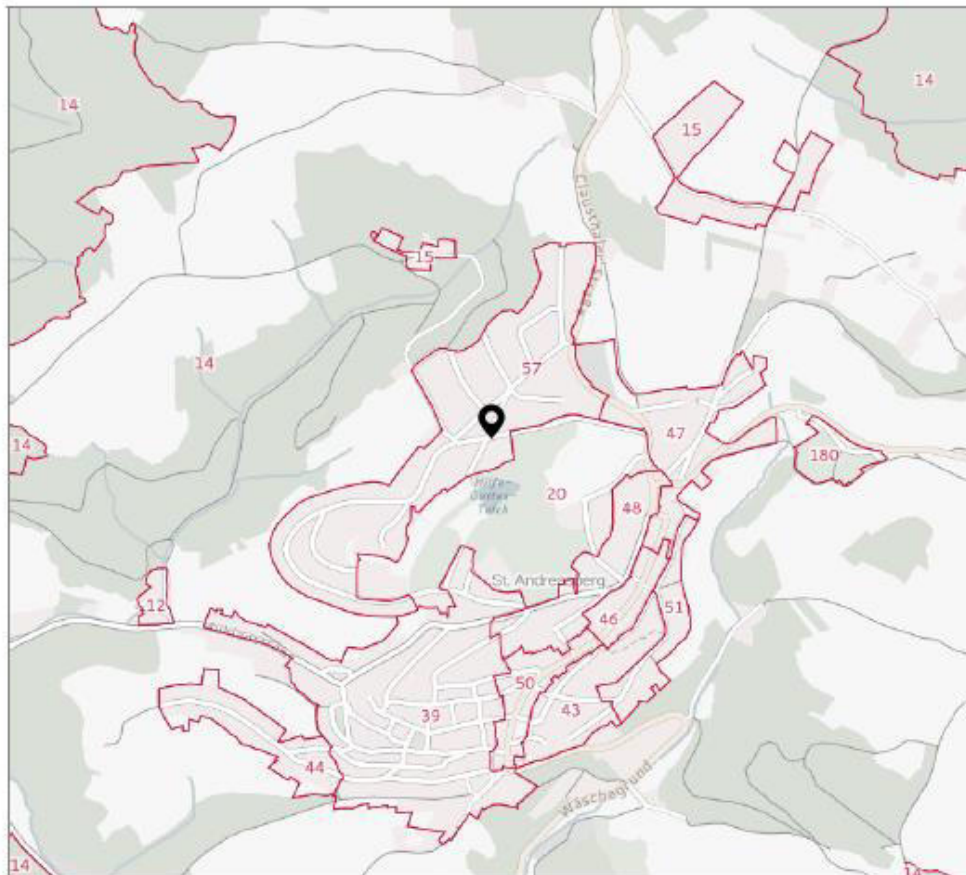


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

4 | 6

### Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00301013

Bodenrichtwert: 57 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: II

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdateil/umretabs/2023/0590122\\_gez.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdateil/umretabs/2023/0590122_gez.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2023





# Liegenschaftskarte



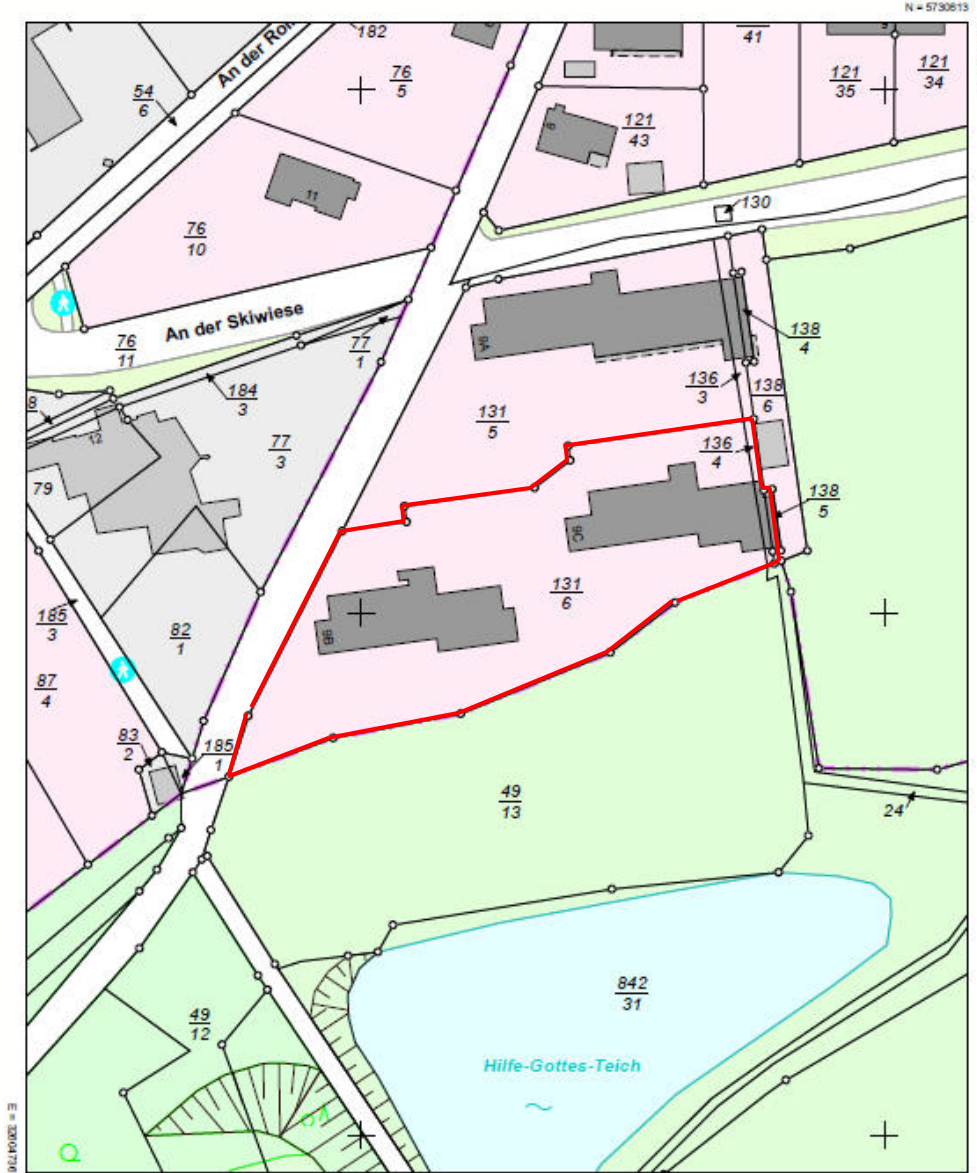
**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Braunlage, Stadt  
Gemarkung: St. Andreasberg  
Flur: 23 Flurstück: 131/6

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 16.10.2023  
Aktualität der Daten 07.10.2023



N = 5730393

Maßstab 1:1000

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

**Bereitgestellt durch:**  
areal:wert - Grundstückssachverständige  
Dr. Rabbel und Brylczak Partnerschaftsgesellschaft  
Hannoversche Straße 60 B  
38116 Braunschweig  
Zeichen: 23\_1\_1\_011

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



## Bauzeichnung

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





# Anlage IV

## Objektfotos



Bild 1: Westansicht



Bild 2: Nordansicht





Bild 3: Grundstückszufahrt



Bild 4: Stellplatz





Bild 5: Treppenhaus



Bild 6: Waschkeller



Bild 7: Wohnungseingang



Bild 8: Wohnzimmer



Bild 9: Wohnzimmer mit Kochnische



Bild 10: Schlafzimmer





Bild 11: Bad



Bild 12: Loggia