

Sachverständigenbüro

Oliver Dorka

Von der Industrie- und Handelskammer
Braunschweig öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Okerstraße 18
38640 Goslar
Telefon (0 53 21) 1 86 86
oliver.dorka@t-online.de



Gutachten



Sachverständigenbüro:
Okerstr. 18
38640 Goslar

Datum: 30.07.2024
Az.: 24022147

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 114
im Hochhaus I, 12. Obergeschoss
in der Wohnungs- und Teileigentumsanlage Panoramic
in 38700 Braunlage OT. Hohegeiß, Am Kurpark 3



Wohnungsgrundbuch:	Hohegeiß	Kataster:	Gemarkung: Hohegeiß
	Blatt: 921		Flur: 3
	lfd. Nr. 1		Flurstücke: 96/1 u. 20/3

Der **Verkehrswert des Sondereigentums** wurde zum Stichtag
11.06.2024 ermittelt mit

24.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 30 Seiten. Das Gutachten wurde in dreizehnfacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	4 - 5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	5 - 6
3. Gebäudebeschreibung	6
3.1 Hauptgebäude	7
3.2 Ausführung und Ausstattung	7 - 8
3.3 Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum)	8
3.4 Gemeinschaftliche Außenanlagen	8
3.5 Beurteilung der Gesamtanlage	9
4. Beschreibung des Sondereigentums	9
4.1 Beschreibung der Wohnung	9 - 12
5. Ermittlung des Verkehrswerts	12
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.2 Vergleichswertermittlung	14 - 15
5.3 Bodenwertermittlung	16 - 18
5.4 Ertragswertermittlung	19 - 20
6. Verkehrswert	21
7. Verzeichnis der Anlagen	22
1. Fotos	23 - 25
2. Übersichtspläne	26
3. Auszug aus Liegenschaftskarte (1 : 2.000)	27
4. Auszug aus Bodenrichtwertkarte	28
5. Grundrisszeichnung Wohnung	29
6. Grundbuchauszug Abteilung II	30



1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld Marktstr. 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld Beschluss vom 18.01.2024 Geschäftsnummer: 2 K 19/23
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA), Baugesetzbuch, Wohnflächenverordnung (WoFIV), Statistisches Bundesamt (Preisindizes für Bauwerke)
Tag der Ortsbesichtigung:	<u>1. Termin:</u> 26.04.2024, <u>2. Termin:</u> 11.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	<u>1. Termin:</u> keiner, außer der Sachverständige <u>2. Termin:</u> der Mieter und der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	11.06.2024
Qualitätsstichtag:	11.06.2024
Mieter und Pächter:	Die Wohnung ist z.Zt. vermietet.
Gewerbebetrieb:	Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:	keine vorhanden
Zubehör:	Küchenzeile, bestehend aus Herd, Backofen, Spüle, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Ober- und Unter- schränken im Eigentum der Wohnungseigentümerin; Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 500,00 € geschätzt.
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht
Energieausweis:	liegt vor und wurde eingesehen
Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
WEG-Verwaltung:	Es besteht eine WEG-Verwaltung.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Hohegeiß ist ein Ortsteil von Braunlage und hat ca. 900 Einwohner.
Verkehrslage, Entfernungen (vgl. Anlage 2):	<p>Hohegeiß ist im Oberharz auf einer Höhe von ca. 600 m ü.N.N. gelegen und befindet sich an der Bundesstraße B4.</p> <p>Die zu bewertende Eigentumswohnung ist in der Wohnanlage Panoramic am Kurpark von Hohegeiß gelegen. Die Entfernung bis zum Ortszentrum beträgt ca. 1.200 m und bis zum Zentrum von Braunlage ca. 12 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Wohnanlage sowie in Braunlage und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind ca. 1.000 m entfernt vorhanden.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	einfache Wohnlage, Ferienanlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche, teilweise gewerbliche Nutzung, mehrgeschossige Bauweise; teilweise Wohnanlagen
Immissionen:	keine
topographische Grundstückslage:	leicht hängig
Gestalt und Form (vgl. Anlage 3):	
Grundstücksgrößen:	Flur 3, Flurstück 96/1 = 33.807 m ² Flur 3, Flurstück 20/3 = 8.645 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksformen
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege



Höhenlage zur Straße: von der Straße abfallend

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar

2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Im Grundbuch von Hohegeiß, Blatt 921, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 6 aufgeführten Eintragungen.

Eine mit den Eintragungen verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Kontaminationen im Gebäudeinneren nicht vorhanden sind. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, da hierfür kein Auftrag bestand.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen; Denkmalschutz besteht nicht.

Darstellung im Flächennutzungsplan: SO = Sondergebiet (Hotel)

Festsetzungen im Bebauungsplan: nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.



**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):**

erschlossenes, baureifes Land

Bemerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkung:

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf Auskünften aus der Bauakte sowie einer Objektbegehung und spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wieder; Abweichungen können bestehen. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht. Des Weiteren wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes und den damit möglicherweise verbundenen Brandschutzauflagen vorgenommen.

Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstpflichten, als auch die bei Neubau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards.

Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben des GEGs eingehalten wurden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Annahme kann nicht übernommen werden.



3.1 Hauptgebäude:

Art des Gebäudes:	15-geschossiges Punkt-Hochhaus als Teil einer Eigentumswohnanlage; Das Gebäude ist unterkellert und hat ein Flachdach.
Baujahr:	1973
Modernisierung:	Das Gebäude wurde augenscheinlich teilweise modernisiert.

3.2 Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	Dachkonstruktion: teilweise Holzdach, teilweise Stahlbetondach mit Trapezblechen
	Dachform: Flachdach
	Dacheindeckung: Trapezbleche, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum:	Stahlbetondecken
Anzahl der Einheiten:	insgesamt 355 Wohneinheiten und 15 Gewerbeeinheiten
Hauseingang:	Eingangstür aus Metall, normal gepflegt
Treppenhaus:	Geschosstreppen: Stahlbetontreppen, Geländer aus Metall mit Kunststoffhandlauf
	Wände: glatt verputzt und gestrichen
	Decken: verputzt und gestrichen
	Fußböden: Estrich mit Anstrich
	Zustand: normal gepflegt
Hausflure:	Wände: rau verputzt und gestrichen
	Decken: verputzt und gestrichen
	Fußböden: Textilbelag



Zustand:	normal gepflegt
Außenansicht:	teilweise Betonfertigteile, teilweise einbrennlackierte Aluminiumprofile mit Anstrich
Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz:	Der Bauzustand ist dem äußerlichen Anschein nach normal und es wird davon ausgegangen, dass die Trittschall- und Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend ausreichend ist. Da das Gutachten kein bauphysikalisches Gutachten ist, wurden keine weiteren Untersuchungen und Nachforschungen in vorbezeichneter Sache angestellt.
technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Klingelanlage, Telefonanschluss, Sat.-Antennenanschluss, Blitzschutzanlage
Gemeinschaftsräume/ Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	2 Personenaufzüge im Gebäude, Schwimmbad, Saunabereich, Waschraum (Keller)
Bauschäden/Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen umfangreiche Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum. Nähere Auskünfte sind bei der Hausverwaltung einzuholen.
Wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
3.3 <u>Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum):</u>	Parkdecks
3.4 <u>Gemeinschaftliche Außenanlagen:</u>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigungen, befestigte Stellplatzflächen, Einfriedung (Zaun), Kinderspielfeld, Terrassen, Wegebefestigungen, 2 Tennishartplätze, Minigolfanlage



3.5 Beurteilung der Gesamtanlage:

Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem überwiegend altersgerechten baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind umfangreiche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen notwendig. Nähere Auskünfte sind bei der Hausverwaltung einzuholen.

4. Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung:

**Lage der Wohnung im
Gebäude/ Orientierung:**

Die Wohnung ist im 12. Obergeschoss gelegen und nach Süd-West ausgerichtet.

Modernisierung:

Die Wohnung wurde augenscheinlich teilweise modernisiert.

**Wohnfläche und Raumaufteilung:
(s. Anlage 5)**

Die Wohnfläche beträgt gemäß den Berechnungen der Bauakte 48,35 m² und wurde stichpunktartig geprüft.

Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, Flur, Bad/WC, Loggia, Kochnische

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

Wohnzimmer		
mit Kochnische	rd. 28,00 m ²	gartenseitig
Schlafzimmer	rd. 9,00 m ²	gartenseitig
Flur	rd. 3,00 m ²	innenliegend
Bad/WC	rd. 4,00 m ²	innenliegend
Loggia (zu ½)	rd. 4,00 m ²	gartenseitig

Zur Wohnung gehört ein von der WEG-Verwaltung zugewiesener Kellerverschlag.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung und Belichtung:

gut

Stellplatz/Garage:

Gemäß Teilungserklärung stehen die Parkplätze in dem Parkdeck gemeinschaftlich zur Verfügung.



Heizung:	Gas-Zentralheizung als Hybridheizung, mit Blockheizkraftwerk, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen										
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung										
Fußböden:	<table><tr><td>Wohn- und Schlafräume:</td><td>schwimmender Estrich, überwiegend mit Textilbelag, teilweise mit Kunststoffbelag</td></tr><tr><td>Bad/WC:</td><td>Fliesen</td></tr><tr><td>Kochnische:</td><td>Fliesen</td></tr><tr><td>Flur:</td><td>Textilbelag</td></tr><tr><td>Loggia:</td><td>Spaltplatten</td></tr></table>	Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich, überwiegend mit Textilbelag, teilweise mit Kunststoffbelag	Bad/WC:	Fliesen	Kochnische:	Fliesen	Flur:	Textilbelag	Loggia:	Spaltplatten
Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich, überwiegend mit Textilbelag, teilweise mit Kunststoffbelag										
Bad/WC:	Fliesen										
Kochnische:	Fliesen										
Flur:	Textilbelag										
Loggia:	Spaltplatten										
Innenansichten:	<table><tr><td></td><td>Raufaser mit Anstrich</td></tr><tr><td>Bad/WC:</td><td>Fliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber Anstrich</td></tr><tr><td>Kochnische:</td><td>Fliesenspiegel an Objektwand</td></tr></table>		Raufaser mit Anstrich	Bad/WC:	Fliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber Anstrich	Kochnische:	Fliesenspiegel an Objektwand				
	Raufaser mit Anstrich										
Bad/WC:	Fliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber Anstrich										
Kochnische:	Fliesenspiegel an Objektwand										
Wohnungseingangstür:	Holztür mit Kunststoffurnier										
Zimmertüren:	Röhrenspantüren mit Holzurnier, teilweise mit Lichtausschnitt										
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen teilweise aus Holz mit Kunststoffbeschichtung, teilweise aus Naturstein										
Deckenflächen:	Raufaser mit Anstrich										
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, Telefonanschluss, Sat.-Antennenanschluss										
Sanitäre Installation: Bad/WC:	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, überwiegend einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung und Qualität, teilweise mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte										
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten										



Besondere Bauteile im Sondereigentum:

keine vorhanden

Besondere Betriebseinrichtungen im Sondereigentum:

keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel am Sondereigentum:

Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass keine verdeckten Baumängel und Bauschäden vorhanden sind, sowie der Verdacht auf Hausschwamm nicht besteht.

Funktionsprüfung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

Wirtschaftliche Wertminderung:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Die zu bewertende Wohnung befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard.

Es besteht augenscheinlich kein wertrelevanter Reparaturstau.

Nebengebäude im Sondereigentum:

keine

Sondernutzungsrechte:

keine bekannt

Miteigentumsanteil:

26,30 / 10.000

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Erträge aus dem Betrieb von Sauna und Schwimmbad, Minigolf, Waschmaschinen, Sonnenbänke, sowie bestehende Pachtverträge und Hausmeisterwohnungen fließen in den Wirtschaftplan ein und werden entsprechend verrechnet.



Wesentliche Abweichungen zwischen
den Miteigentumsanteilen und der rela-
tiven Wertigkeit des zu bewertenden
Sondereigentums am Gesamtobjekt: keine bekannt

Von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelung für den Anteil der zu
tragenden Lasten und Kosten bzw. Er-
träge aus dem gemeinschaftlichen
Eigentum: keine bekannt

Vorhandene ungewöhnlich hohe
oder niedrige Erhaltungsrücklage: Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung besteht
eine geringe Instandhaltungsrücklage.

Sonderumlage: Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung wird am
01.09.2024 eine Sonderumlage für das zu be-
wertende Sondereigentum in Höhe von 4.403,55 €
zur Aufstockung der Erhaltungsrücklage zur
Zahlung fällig.

5. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 114 im
Hochhaus I, 12. Obergeschoss, in der Wohnungs- und Teileigentumsanlage Panoramic in
38700 Braunlage OT. Hohegeiß, Am Kurpark 3, zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024
ermittelt.

Grundstücksdaten

Wohnungs- grundbuch: Hohegeiß	Blatt: 921	lfd. Nr.: 1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hohegeiß	3	96/1	33.807 m ²
Hohegeiß	3	20/3	8.645 m ²
Fläche des Grundstücks insgesamt:			42.452 m ²



5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Wohnungseigentum vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierzu werden Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen benötigt.

Für die nachfolgende Bewertung liegt eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von vergleichbaren Eigentumswohnungen vor, so dass das Bewertungsverfahren auf der Grundlage des „Vergleichskaufpreisverfahrens“ durchgeführt wird.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur informativ bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modelkonformität). Da für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorlagen, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, wurde bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der v.g. Verordnung abgewichen, zur Wahrung des Grundsatzes der Modelkonformität.

Sowohl bei der Vergleichswert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.



5.2 Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird der Vergleichswert im direkten Vergleichskaufpreisverfahren mittels Kaufpreisen von vergleichbaren Eigentumswohnungen ermittelt.

Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom Katasteramt Goslar liegt eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kaufpreisen in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjekts vor. Die Vergleichsobjekte verfügen über eine vergleichbare Ausstattung.

Zusammenstellung der wesentlichen wertbeeinflussenden Angaben der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts:

Vergleichs- objekt Nr.	Kaufdatum MMJJ	Baujahr	Wohnfl. m ²	Kaufpreis €	Wohnflächen preis €/m ²	Garage	Erstverkauf/ Zweitverkauf
1	12.2022	1973	50	27.000	540	ohne	2.
2	03.2023	1973	50	32.500	650	ohne	2.
3	03.2023	1973	50	32.500	650	ohne	2.
4	06.2023	1973	50	22.000	440	ohne	2.
5	06.2023	1973	50	15.000	300	ohne	2.
6	05.2023	1973	50	12.000	240	ohne	2.
7	11.2023	1973	50	24.000	480	ohne	2.
8	11.2023	1973	48	30.500	635	ohne	2.
9	02.2024	1973	50	14.000	280	ohne	2.
10	05.2024	1973	50	28.000	560	ohne	2.
11	06.2024	1973	50	29.500	590	ohne	2.
Bewertungs- objekt	Wertermitt- lungsstichtag	1973 rd. 48		Wertermittlungsstichtag		ohne	2.

Der relative Mittelwert beträgt rd.: 488,00 €/m²

Umrechnung der Vergleichskaufpreise auf die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts:

Für eine Umrechnung der Vergleichskaufpreise auf die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist eine Anpassung an den Wertermittlungsstichtag (11.06.2024) notwendig. Diese Anpassung erfolgt üblicherweise mit einem Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen.

Da es sich bei den vorliegenden Vergleichskaufpreisen um zeitnahe Kauffälle, bezogen auf das Baujahr der zu bewertenden Eigentumswohnung, aus den Jahren 2022 bis 2024 handelt, halte ich eine Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag für nicht notwendig.



Ausschluss von Kaufpreisen, die erheblich von Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV):

Vergleichskaufpreise, die erheblich vom Mittelwert abweichen, werden von der Wertermittlung ausgeschlossen. Der Median beträgt 540,00 €. Die einfache Standardabweichung vom Mittelwert beträgt rd. 153,00 €/m². Bei einer zweifachen Standardabweichung beträgt die untere Grenze rd. 181,00 €/m² und die obere Grenze rd. 795,00 €/m².

Im vorliegenden Fall werden keine Vergleichspreise von der Wertermittlung ausgeschlossen, da sich die aufgeführten relativen Vergleichspreise (€/m²) innerhalb der Grenzen der 2-fachen Standardabweichung befinden.

Ableitung des relativen Vergleichswertes:

Auf der Grundlage der vorhandenen Vergleichskaufpreise wird der errechnete relative Mittelwert als relativer Vergleichswert angesetzt.

Der relative Vergleichswert beträgt: 488,00 €/m²

Wertermittlung:

Vorläufiger Vergleichswert des Sondereigentums: 23.595,00 €
(488,00 €/m² x 48,35 m² = rd. 23.595,00 €)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁾: +/- 0,00 €
23.595,00 €

Vergleichswert des Sondereigentums: rd. 24.000,00 €
=====

1) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



5.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwertes in der Lage des Bewertungsgrundstücks durchgeführt.

Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte für Hohegeiß in der Lage des Bewertungsgrundstücks **17,00 €/m² einschließlich** Erschließungskosten zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Baufläche/Baugebiet SO = sonstige Sondergebiete

beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

**Bodenwert**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert17,00 €/m²**Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an**

- den **beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks**

- Wertanteil für die Erschließung u.ä.
(vgl. § 5 Abs. 2 ImmoWertV)

+ 0,00 €/m²**Bodenrichtwert mit dem**

- **beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks**

17,00 €/m²

die **Allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungstichtag
(vgl. § 2 Abs. 1, 2 und 4 ImmoWertV) (0,00 %) 0,00 €/m²

- Seit dem letzten Richtwertstichtag ist nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschuss keine Wertveränderung eingetreten.

- **den Zustand des Bewertungsgrundstücks**
(vgl. § 2 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 ImmoWertV),
namentlich:

- die Geschossflächenzahl (GFZ) (0,00 %) 0,00 €/m²
- die Grundflächenzahl (GRZ) (0,00 %) 0,00 €/m²
- die Lage (0,00 %) 0,00 €/m²
- die Anzahl der Vollgeschosse (0,00 %) 0,00 €/m²
- die Grundstückstiefe (0,00 %) 0,00 €/m²

= 0,00 €/m²**Zuschläge und Abschläge insgesamt rd.**0,00 €/m²**objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.**17,00 €/m²

Das separate Flurstück 20/3 mit einer Größe von 8.645 m² hat die Grundstücksqualität Grünland mit Baumbestand und ist mit 2 Tennishartplätzen bebaut. Es dient augenscheinlich als Erholungs- bzw. Freizeitfläche für die Wohnanlage Panoramic. Aufgrund des v.g. Sachverhalts wird der relative Bodenwert in Anlehnung an das Preisniveau von Gartenland abgeleitet. Das mittlere Preisniveau für Gartenland beträgt gemäß Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 in Kleinstädten und Randlagen im Landkreis Goslar 4,70 €/m² bei einer mittleren Grundstücksgröße von 830 m². Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks, der vorhandenen Freizeitanlagen und des Baumbestandes, halte ich einen relativen Bodenwert in Höhe von **7,00 €/m²** für angemessen.



Auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes und des relativen Bodenwertes für die Grünlandfläche, werden die Bodenwerte der Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 wie folgt ermittelt:

Teilfläche/ Entwicklungsstufe	beitrags- u. abgaben- rechtlicher Zustand	Fläche	Bodenwert relativ	Bodenwert absolut
baureifes Land	erschließungsfrei	33.807,00 m ²	17,00 €/m ²	574.719,00 €
Grünland	erschließungspflichtig	8.645,00 m ²	7,00 €/m ²	60.515,00 €

Grundstücksfläche: 42.452,00 m² **Bodenwert: 635.234,00 €**

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigem **26,30 / 10.000 Miteigentumsanteil** ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht gemäß Aufteilungsplan der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt, deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Bebauter Bereich $26,30 / 10.000 \times 574.719,00 \text{ €} = \text{rd. } 1.512,00 \text{ €}$

Grünlandfläche $26,30 / 10.000 \times 60.515,- \text{ €} = \text{rd. } 159,00 \text{ €}$



5.4 Ertragswertermittlung

Mieteinheiten	Nutz-bzw. Wohnfläche (m ²)	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich(€)
Eigentumswohnung Nr. 114 (12. OG.)	rd. 48,00	5,00	240,00	2.880,00

jährliche (Netto-Kalt-)Miete 2.880,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters gemäß Anlage 3 ImmoWertV)

Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrages	-	58,00 €
Instandhaltungskosten	13,80 € /m ² p. a.	-	662,00 €
Verwaltungskosten	420,00 € / Wohnung p.a.	-	420,00 €

in Prozent rd. 40,0 %

Jährlicher Reinertrag = 1.740,00 €

Reinertrag des Bodens (vgl. Bodenwertermittlung;

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

4,50 % von 1.512,00 € (objektspezifischer Liegenschaftszinssatz · Bodenwert) - 68,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen = 1.672,00 €

Barwertfaktor (gem. Anhang B ImmoWertA)

bei p = 4,50 % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

und n = 25 Jahren modifizierter Restnutzungsdauer

x 14,8282

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen = 24.793,00 €

Bodenwert anteilig (vergl. Bodenwertermittlung) + 1.512,00 €

Bodenwert Grünland anteilig (vergl. Bodenwertermittlung) + 159,00 €

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

▪ Wertminderung wegen Reparaturstau am

Wohnungseigentum insgesamt ¹⁾ = - 0,00 €

▪ Modernisierungsarbeiten am

Wohnungseigentum insgesamt ¹⁾ = - 0,00 €

▪ Wertbeeinflussende Umstände

am Gemeinschaftseigentum anteilig ¹⁾ = - 0,00 €

Ertragswert des Sondereigentums = 26.464,00 €

rd. 26.000,00 €
=====

1) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



Erläuterungen zum Ertragswertverfahren:

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde aus den Berechnungen der Bauakte entnommen und stichpunktartig geprüft. Die Flächenangabe ist für die Verkehrswertermittlung hinreichend genau, sie sollte jedoch nicht ungeprüft für andere Zwecke verwendet werden.

Mieten und Mieter:

Die o.g. Miete ist für Hohegeiß als marktübliche Miete, unter Berücksichtigung der Lage, des baulichen Zustands und der Ausstattung des zu bewertenden Objekts anzusetzen. Die Wohnung ist z.Zt. vermietet.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:

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 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Lage und der Restnutzungsdauer halte ich einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt in Höhe von 4,5 % für angemessen.

Barwertfaktor:

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) wurde gemäß § 34 ImmoWertV nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor: } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = p/100$$

$$LZ = \text{Liegenschaftszinssatz}$$

$$p = \text{Zinsfuß}$$

$$n = \text{Restnutzungsdauer}$$



6. Verkehrswert

Verkehrswert für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 114

Der Verkehrswert des Sondereigentums wurde mit rd. **24.000,00 €** nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der informativ ermittelte Ertragswert des Sondereigentums wurde mit rd. **26.000,00 €** nach dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Aufgrund der in ausreichender Anzahl vorliegenden Vergleichskaufpreise aus zeitnahen Kauffällen halte ich einen Zu- oder Abschlag auf den ermittelten Vergleichswert bezüglich der Lage auf dem Grundstücksmarkt für nicht notwendig, da eine entsprechende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt gegeben ist.

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 114 im Hochhaus I, 12. Obergeschoss, in der Wohnungs- und Teileigentumsanlage Panoramic in 38700 Braunlage OT. Hohegeiß, Am Kurpark 3,

Wohnungs-
grundbuch:

Hohegeiß
Blatt: 921
lfd. Nr.: 1

Kataster: Gemarkung: Hohegeiß
Flur: 3
Flurstücke: 96/1 u. 20/3

wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 mit rd. **24.000,00 €** ermittelt.

30. Juli 2024



der Sachverständige

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.



7. Verzeichnis der Anlagen

- 1: Fotos
- 2: Übersichtspläne
- 3: Auszug aus Liegenschaftskarte (1:1.000)
- 4: Auszug aus Bodenrichtwertkarte
- 5: Grundrisszeichnung Wohnung
- 6: Grundbuchauszug Abteilung II



Anlage 1: Fotos



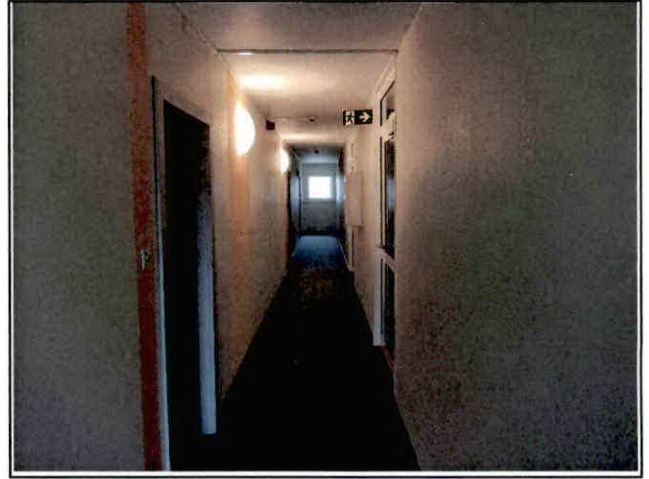
Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Ansicht Hauseingang



Innenansicht Etagenflur



Innenansicht Etagenflur



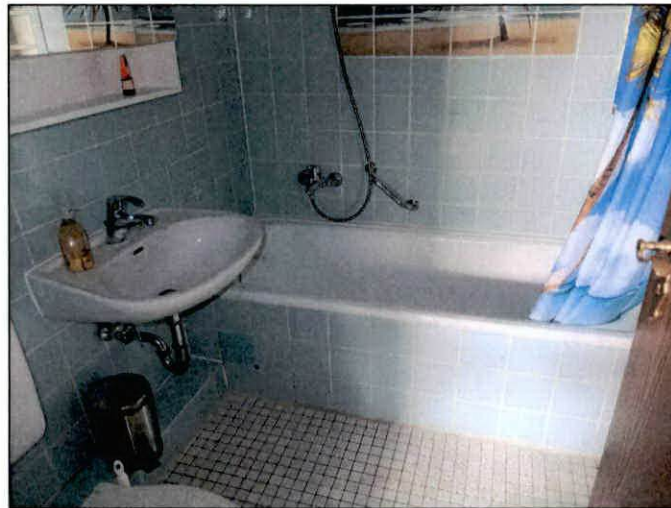
Ansicht Wohnungseingang



Innenansicht Flur



Innenansicht Kochnische



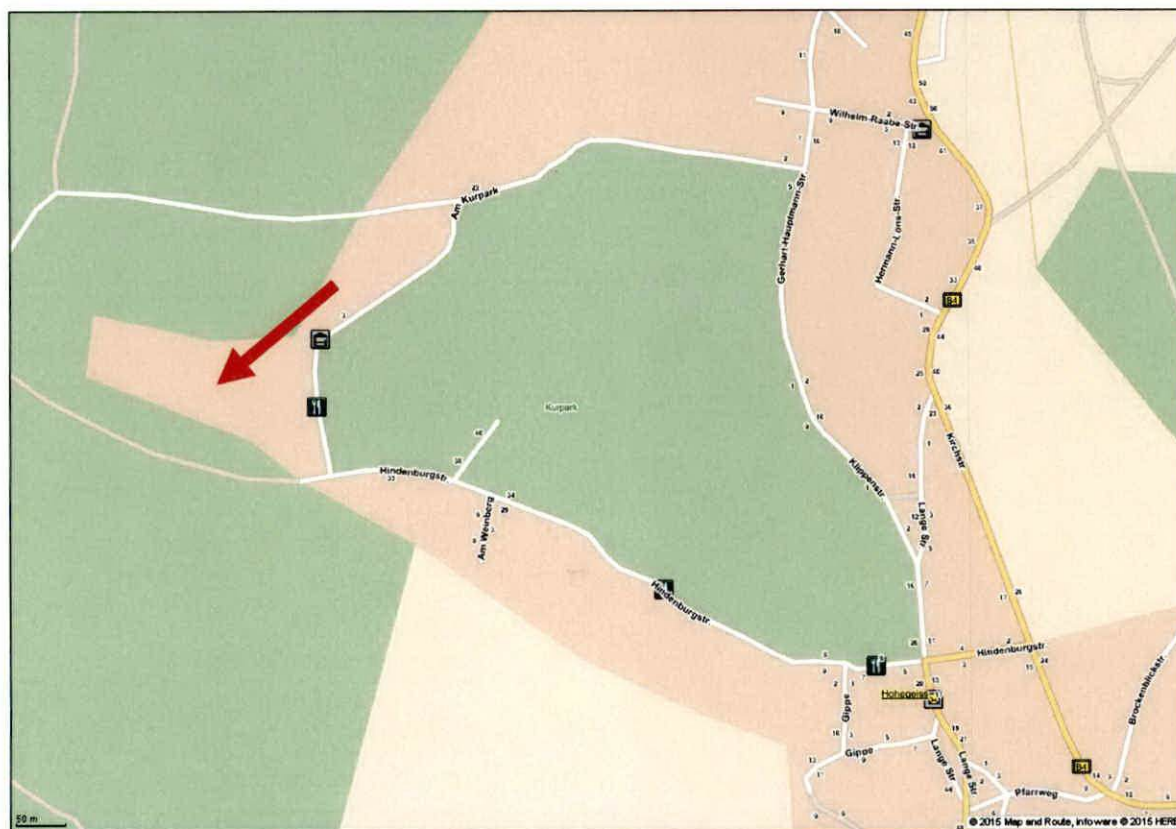
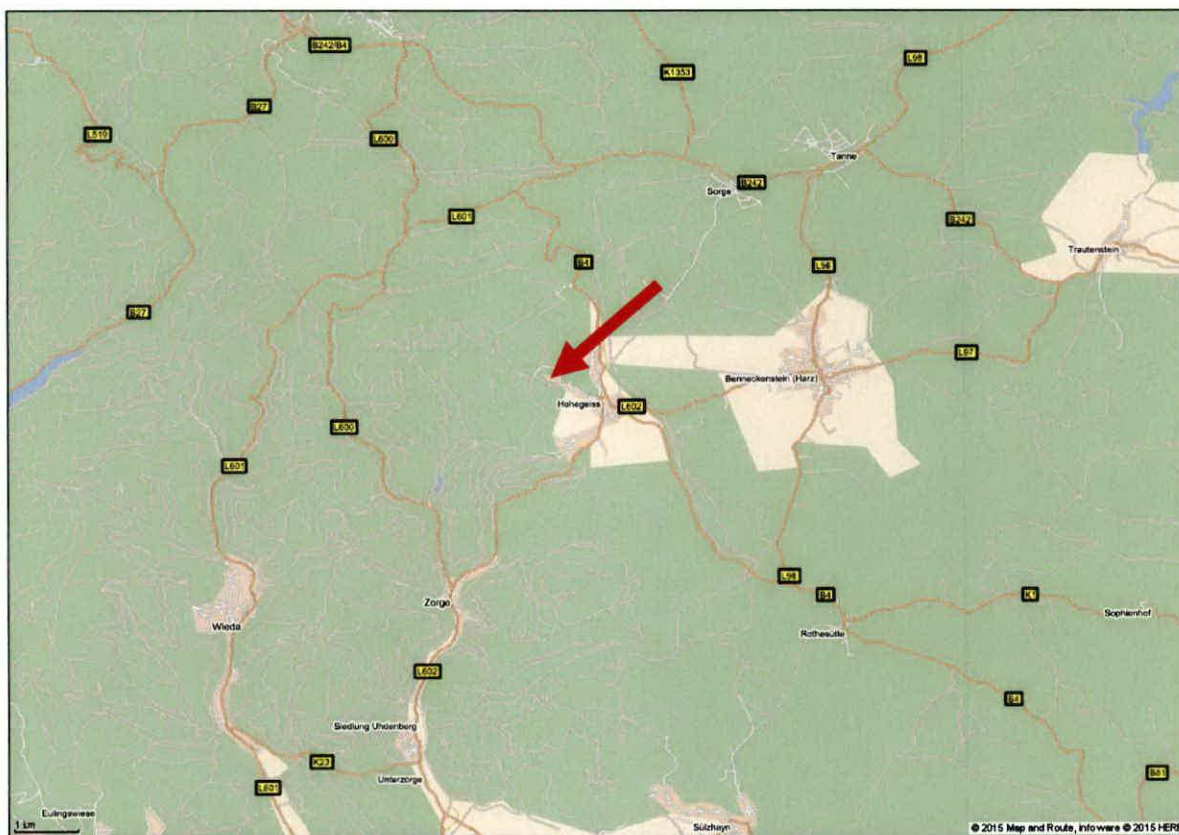
Innenansicht Bad/WC



Innenansicht Bad/WC

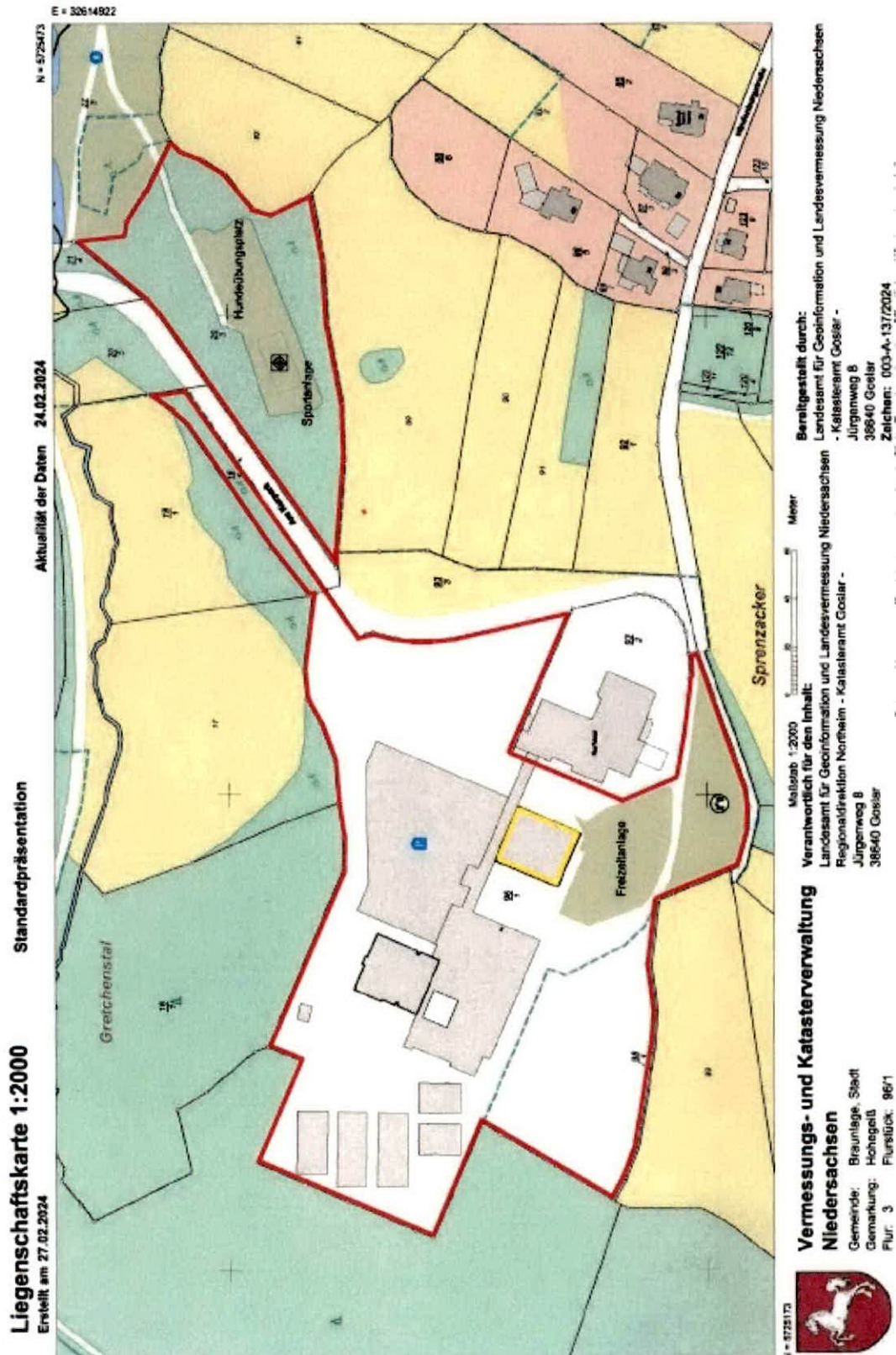


Anlage 2: Übersichtspläne





Anlage 3: Liegenschaftskarte





Anlage 4: Bodenrichtwertkarte



GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 05.07.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

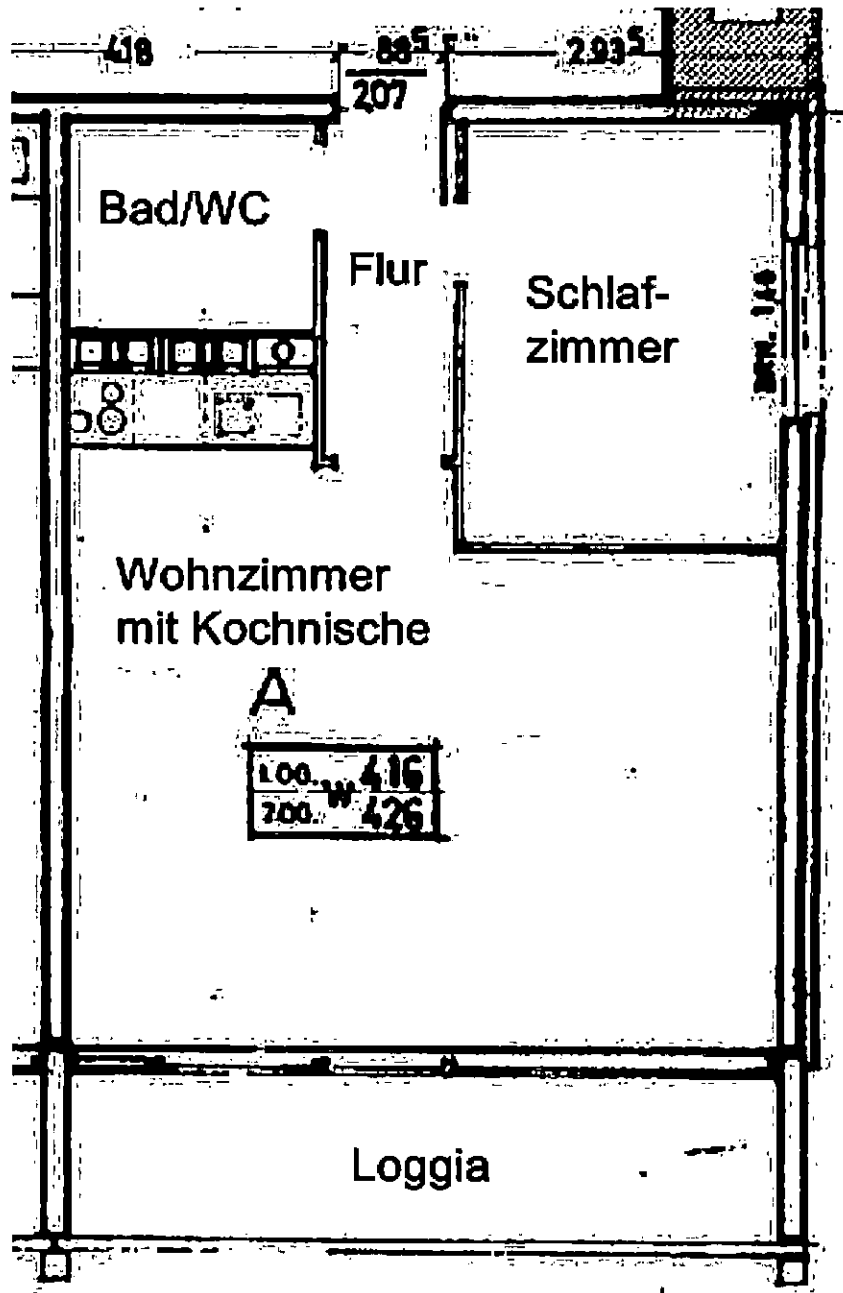
Adresse: Am Kurpark 3, 38700 Braunlage - Hohegeiß
Gemarkung: 6414 (Hohegeiß), Flur: 3, Flurstück: 96/1



Bodenrichtwertzone: 00307020
Bodenrichtwert: 17 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Sonstige Sondergebiete



Anlage 5: Grundrisszeichnung Wohnung





Anlage 6: Grundbuchauszug Abteilung II

Amtsgericht

Grundbuch von

Blatt

Bogen

Clausthal-Zellerfeld

Hohegeiss

921

1

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Juni 1971 / 23. November 1971 eingetragen am 8. Dezember 1971 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2, jedoch im Range vor Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis 827, Band 27 Blatt 828 bis 862, Band 28 Blatt 863 bis 897, Band 29 Blatt 898 bis 932, Band 30 Blatt 933 bis 967, Band 31 Blatt 968 bis 1002, Band 32 Blatt 1003 bis 1037, Band 33 Blatt 1038 bis 1072, Band 34 Blatt 1073 bis 1107, Band 35 Blatt 1108 bis 1142, Band 36 Blatt 1143 bis 1177 am 6. Dez. 1974. (Rosemeier) (Möhrig)
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsverpflichtung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Juni 1971 / 23. November 1971 eingetragen am 8. Dezember 1971 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1, jedoch im gleichen Range vor den Rechten Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 - 827, Band 27 Blatt 828 - 862, Band 28 Blatt 863 bis 897, Band 29 Blatt 898 bis 932, Band 30 Blatt 933 bis 967, Band 31 Blatt 968 bis 1002, Band 32 Blatt 1003 bis 1037, Band 33 Blatt 1038 bis 1072, Band 34 Blatt 1073 bis 1107, Band 35 Blatt 1108 bis 1142, Band 36 Blatt 1143 bis 1177 am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)
3	1	Dauernutzungsrecht (bestehend in der Nutzung der im Aufteilungsplan des Landkreises Goslar vom 5. Dezember 1973 mit "Heizzentrale" bezeichneten Räumen sowie der für die Verlegung und Unterhaltung des Fernleitungsnetzes erforderlichen Grundstücksteile) für den Kaufmann in Hamburg 63. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1973 eingetragen am 7. Februar 1974 in Band 21 Blatt 649. Von dort im Range nach den Rechten Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis Band 36 Blatt 1177 am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)
4	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Butangas-Lagerbehälter und Rohrleitungsrecht) für den Kaufmann in Hamburg 63. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1973 eingetragen am 7. Dezember 1974 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 5, 6, jedoch im Range nach Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis Band 36 Blatt 1177 am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)
5	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht) für die Aktiengesellschaft Deutsche Continental-Gas-Gesellschaft in Düsseldorf. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1973 eingetragen am 7. Februar 1974 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 4, 6 und im Range nach Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis Band 36 Blatt 1177 am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)
6	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Mitbenutzung verschiedener Einrichtungen) für die Stadt Braunlage. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1973 eingetragen am 7. Februar 1974 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 4, 5 und im Range nach den Rechten Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis Band 36 Blatt 1177 am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)