

Bau - Immobilien - Sachverständigenbüro

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

Hilmar Drößler, Thüringer Str. 208, 37539 Bad Grund

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld
Marktstraße 9
38678 Clausthal-Zellerfeld

GUTACHTEN

über den **unbelastet** Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in **37444 St Andreasberg, Breite Straße 10**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 23.01.2025 ermittelt mit rd.

VERKEHRSWERT

46.100 €

in Worten: sechszwanzigtausendeinhundert Euro

Gutachten Datum: 01.06.2025

Ausfertigungen:

Dieses Gutachten besteht aus 83 Seiten, inkl. 41 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, eine davon für
meine Unterlägen.



Maurermeister Hilmar Drößler

Thüringer Str. 208

37539 Bad Grund

Tel.: 05522 82710

Fax: 05522 8045

E-Mail:

info@gutachter-osterode.de

<http://www.gutachter-osterode.de>

Von der Handwerkskammer

Hildesheim öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger für
das Maurer- und Betonbauerhand-
werk

geprüfter Sachverständiger ZIS
für Immobilienbewertung

Sprengnetter Akademie

Reg-Nr. S00706-33



NIEDERSACHSEN-BREMEN

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

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



Sparkasse im Kreis Osterode

BLZ 263 510 15

Kto. 8003998

IBAN: DE58 2635 1015 0008
0039 98

SWIFT-BIC: NOLADE 21 HZB

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
2.1	Lage	11
2.1.1	Großräumige Lage	11
2.1.2	Kleinräumige Lage	11
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Mehrfamilienhaus.....	14
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
3.1.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.2	Garage	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.3	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Flurstück 177/22“	18
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Flurstück 177/22“	20
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20

4.4.3	Ertragswertberechnung.....	23
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	24
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Flurstück 177/22“.....	27
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.5.3	Sachwertberechnung	30
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Flurstück 26“.....	34
4.6.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	34
4.6.2	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	34
4.6.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs.....	34
4.6.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	35
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Flurstück 26“	35
4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	35
4.7.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	35
4.7.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	37
4.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	37
4.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	37
4.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37
4.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	37
4.8.5	Verkehrswert.....	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41

6	Verzeichnis der Anlagen	42
6.1.1	Anlage: Regionalkarten.....	43
6.1.2	Anlage: Liegenschaftskarte.....	45
6.1.3	Anlage: Luftbild	46
6.1.4	Anlage: Flächennutzungs-/Bebauungsplan	47
6.1.5	Anlage: Mikro-/Makrolage	48
6.1.6	Anlage: Umweltrisiko	51
6.1.7	Anlage: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	53
6.1.8	Anlage: Zeichnungen/Pläne Gebäude.....	57
6.1.9	Anlage: Flächen- und Volumenberechnung	62
6.1.10	Anlage: Bestands-, Flurstücks- und Eigentüternachweis	70
6.1.11	Anlage: Grundbuchauszug	72
6.1.12	Anlage: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	73
6.1.13	Anlage: Liegenschaftszinssatz.....	75
6.1.14	Anlage: Mietübersicht(en)	78
6.1.15	Anlage: Zertifikat	79
6.1.16	Anlage: Bilder.....	80

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit einer Fertiggarrage
Objektadresse:	Breite Straße 10 37444 St Andreasberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von St Andreasberg, Blatt 2282, lfd. Nr. 4+5
Katasterangaben:	Gemarkung St Andreasberg, Flur 27, Flurstück 26, Fläche 70 m ² ; Gemarkung St Andreasberg, Flur 27, Flurstück 177/22, Fläche 382 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Clausthal-Zellerfeld vom 30.08.2024, Aktenzeichen NZS2K19/24, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	23.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.01.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 23.01.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Am Tag der Ortsbegehung war niemand anwesend. Es konnte somit keine Innenbesichtigung erfolgen. Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit überwiegend auf Basis der Aktenlage und den von dem Grundstück aus einsehbaren Gebäudeteilen sowie der Sichtung von öffentlichem Grund aus.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	Breite Straße 10 37444 St Andreasberg
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskarte• Regionalkarten• Luftbild• Umweltrisiko• Mikro- und Makrolage• Mietauskunft• Bodenrichtwertauskunft• Grundstücksmarktdaten des örtlichen Gutachterausschusses• Auskunft aus dem Bestandsverzeichnis• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Auskunft der unteren Denkmalbehörde schriftlich/telefonisch
- Telefonische Auskunft aus der Gemeinde über Kommunalabgaben

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Hinweise, Anmerkungen und Sonstiges:

Die Besichtigung des/der Objekts/Objekte wurde nach dem Prinzip des „äußeren Anscheins“ durchgeführt, da weder das Betreten des/der Grundstücks/Grundstücke noch eine Innenbesichtigung des/der Gebäude/Gebäude möglich war.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die unzugänglichen Grundstücks- und Gebäudebereiche sowie die Innenräume in Bauqualität und Erhaltungszustand dem baujahrspezifischen Standard entsprechen. Diese Annahme ist erforderlich, um eine sachgerechte Bewertung des Gesamtobjekts durchzuführen, da eine detaillierte Untersuchung dieser Bereiche nicht erfolgen konnte.

Eine Berücksichtigung wertmindernder Faktoren aufgrund der eingeschränkten Zugangsmöglichkeiten wurde im Rahmen des Gutachtens nicht vorgenommen. Dieser Aspekt sollte jedoch bei einer Kaufentscheidung in Erwägung gezogen werden.

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

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

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

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien konnten nicht durchgeführt werden, da das Gebäude nicht betreten werden konnte.

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

Ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die oberste Geschossdecke gem § 47 GEG gedämmt werden müssen, konnte nicht geprüft werden.

Das GEG sieht vor, dass Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden und älter als 30 Jahre sind, außer Betrieb genommen werden müssen – § 72 GEG (ehemals § 10 EnEV).

Ausnahmen:

Es gibt jedoch einige wichtige Ausnahmen, bei denen der Austausch nicht erforderlich ist:

Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Die Austauschpflicht gilt nur für Standardheizkessel.

Falls Ihre Heizung ein Niedertemperatur- oder Brennwertkessel ist, besteht keine Austauschpflicht.

Denkmalgeschützte Gebäude

Für denkmalgeschützte Gebäude können Sonderregelungen gelten.

Fazit:

Wenn Ihre Gasheizung von 1982 ein Standardheizkessel ist, nicht unter die Ausnahmeregelungen fällt und älter als 30 Jahre ist, muss sie ausgetauscht werden.

Wenn eine der Ausnahmen zutrifft, besteht keine Pflicht zum Austausch.

Gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist die Dämmung der obersten Geschossdecke unter bestimmten Bedingungen erforderlich. Die zentrale Vorschrift dazu ist § 47 GEG (Stand: GEG 2023). Dieser Sachverhalt konnte nicht geprüft werden.

Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist verpflichtend, wenn:

Die oberste Geschossdecke nicht den Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108-2 erfüllt.

Die Decke begehbar oder zugänglich ist.

Der darüberliegende Raum nicht beheizt wird (z. B. ein Dachboden).

Das Gebäude wurde vor dem 1. Februar 2002 errichtet.

Die Immobilie wird verkauft, vermietet, verpachtet oder verschenkt (dann greift die sogenannte Nachrüstpflicht).

Die Eigentümer nicht selbst darin wohnen (bei selbst bewohnten Ein- und Zweifamilienhäusern gilt Bestandschutz bis zum Eigentümerwechsel).

Technische Anforderungen:

Der U-Wert der gedämmten Decke darf maximal 0,24 W/(m²·K) betragen.

Ausnahme:

Wenn das Dach bereits den geforderten Wärmeschutz erfüllt (z. B. wenn das Dach bereits ausreichend gedämmt ist), ist keine zusätzliche Dämmung der Decke nötig.

Es wird empfohlen vor dem Immobilienkauf den Sachverhalt zum Heizungsaustausch und Dämmung der obersten Geschossdecke zu prüfen.

Gegebenenfalls sind die Kosten zusätzlich zum Kauf zu berücksichtigen.

Die als Anlagen beigefügten Zeichnungen sind der Bauakte entnommen.

Eine Überprüfung auf maßliche Richtigkeit wurden nicht durchgeführt.

Raumbezeichnungen in den Zeichnungen können von der tatsächlichen Nutzung abweichen.

Eine Überprüfung erfolgte hier nicht.

Baugenehmigungen lagen mir nicht vor.

Vom Landkreis wurde mir eine unvollständige Bauakte übermittelt, auf der Genehmigungsstempel vorhanden sind.

Daher wird im Gutachten von einer rechtmäßigen Bebauung ausgegangen.

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

Das auf dem Grundstück befindliche Nebengebäude (Gartenhaus) wird im Gutachten in den besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Grundstücks-/Gebäude-/Mietensituation

Aufgrund langjähriger Undichtigkeiten am Dach (siehe Anlage Bilder) kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude erhebliche Schäden erlitten hat, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Bausubstanz geführt haben. Eine wirtschaftlich vertretbare Sanierung ist möglicherweise nicht mehr realisierbar, da die erforderlichen Instandsetzungskosten den späteren Verkehrswert bei weitem übersteigen könnten.

Infolgedessen könnte das Objekt als nicht sanierungsfähig eingestuft werden, sodass eine Abriss- oder Liquidationsmaßnahme als einzige verbleibende Option erscheint. Unter diesen Umständen reduziert sich der Verkehrswert der Immobilie auf einen symbolischen Betrag von 1 Euro, da die Kosten für einen Abriss oder die Entsorgung den verbleibenden Restwert übersteigen würden.

Mietsituation

- unvermietet
- teilvermietet
- vermietet
- eigengenutzt
- vermietet und nicht eigennutzungsfähig

Das Gebäude stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

Nach Angabe einer Nachbarin soll das Gebäude bereits seit ca. 15 Jahren leerstehend.

Wertrelevante Merkmale

Für das Wertgutachten wird davon ausgegangen, dass das/die Objekt(e) leergeräumt und besenrein übergeben wird/werden.

Kosten für Aufräumarbeiten und besenreine Übergabe sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

Rechte und Belastungen

Baulast (Vereinigungsbaulast)

*„Als Eigentümer/in des Grundstücks/der Grundstücke
Flur 27*

Flurstück/e: 26 und 177/22

Gemarkung : St. Andreasberg

*erkläre/n ich/wir auch zu Lasten der Rechts,
dass diese Flurstücke ein Grundstück im Sinn
öffentlichen Baurechts sind und verpflichte
mit allen baulichen Anlagen auf den Grundstück
das Öffentliche Baurecht so einzuhalten, al
Grundstücke ein Grundstück.*

*Die Grenzen der Flurstücke sind in dem
Kartenauszug gelb gekennzeichnet.*

Die Vereinigungsbaulast stellt keine direkte Beeinflussung des Grundstückswertes dar, da sie in erster Linie eine rechtliche Verpflichtung darstellt, die zwei oder mehrere Grundstücke in baurechtlicher Hinsicht so behandelt, als wären sie ein einziges Grundstück. Es handelt sich dabei um eine öffentlich-rechtliche Last, die es ermöglichen soll, baurechtliche Anforderungen zu erfüllen, beispielsweise Abstandsflächenregelungen. Die Vereinigungsbaulast hat jedoch keinen direkten finanziellen Einfluss auf den Verkehrswert eines Grundstücks, da ihre Auswirkung primär auf die baulichen Möglichkeiten und nicht unmittelbar auf den Marktwert ausgerichtet ist.

Umweltrisiken**Starkregengefährdung:**

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

Es werden fünf Kategorien beurteilt (siehe Anlage):

sehr gering
gering
mittel
stark
sehr stark

Das Grundstück wird in die Kategorie mittel eingestuft.

Auf Grund der Topografie des Grundstücks ist eine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten nicht erforderlich.

Hochwassergefährdung:

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

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

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

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

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

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

Bauschäden/Baumängel

Das Dach weist im Firstbereich an mehreren Stellen Schäden auf, wodurch Regenwasser eindringt (siehe beigefügte Bilder).

Laut Aussage einer Nachbarin kann unter bestimmten Lichtverhältnissen ein querliegender Balken (Dach) erkannt werden.

Daher ist davon auszugehen, dass der Dachstuhl sowie die darunterliegenden Etagen erheblich beschädigt wurden.

Im Bereich der Traufe (Südseite) sind Schäden vorhanden (siehe Anlage Bilder).

Auf der gleichen Seite sind Öffnungen mit Holzwerkstoffplatten verschlossen. Der Grund ist nicht bekannt.

Unter einem Fenster auf der Südseite ist die Brüstungsverkleidung unvollständig.

Auf der Giebelseite (Westseite) ist eine Teilfläche der Fassade provisorisch geschlossen.
Einige Fassadenplatten sind defekt.

An der Kante Süd-/Westseite ist die Stütze (Holzfachwerk) abgängig.

Der Fassadenbehang im Eingangsbereich hat Fehlstellen.

Die Kosten für die Reparaturen werden im Gutachten als Kostenschätzung pauschal berücksichtigt.

Hinweis Kosten

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

Grundstücksbezogene Sachverhalte werden bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

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

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen
Siehe Anlagen Mikro- und Makrolage

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: siehe Anlage Micro- und Makrolage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, zweigeschossige Bauweise; Wohnanlage

Topografie: starke Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Siehe Anlage Bilder

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße;
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: Siehe Anlagen Bilder

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
Bauwisch Garage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Baugrund und Grundwasserstand nicht bekannt; offensichtliche Schäden sind nicht erkennbar.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.03.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von St. Andreasberg, Blatt 2282, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk. Siehe Anlagen Grundbuchauszug
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	kein Herrschvermerk

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.05.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Vereinigungsbaulast. Siehe Anlagen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz:	Unmittelbarer Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft, der Denkmalschutzbehörde vom 09.12.2025, nicht. Allerdings stehen die Hausnummern 7 und 9 unter Denkmalschutz, sodass bei Maßnahmen an Nummer 10 dennoch ein Antrag nach § 8 NDSchG gestellt werden muss, da das Gebäude somit dem Umgebungsschutz unterliegt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übersandten Pläne durch die Bauaufsichtsbehörde durchgeführt.
Eine Baugenehmigung liegt nicht vor.
Die behördlich abgestempelten Zeichnungen werden als Indiz einer legalen Bebauung gewertet.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Grundstück (Flurstück 26) ist unbebaut und wird als Garten genutzt.

Auf dem Grundstück sich eine Garage.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Mehrfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; Satteldach, der Dachraum ist vollständig ausgebaut; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1900 (Recherche im Internet und Annahme)
Modernisierung:	1996 Nutzungsänderung Gaststätte/Wohnraum (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 392 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 685 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Siehe Anlagen: Bilder

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

siehe Anlage Zeichnungen/Pläne Gebäude

Obergeschoss:

es liegt keine Zeichnung vor.

Dachgeschoss:

es liegt keine Zeichnung vor.

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

Konstruktionsart:	Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Gründung nicht bekannt
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung vollständiger Konstruktionsaufbau nicht bekannt
Innenwände:	Konstruktion nicht bekannt
Geschossdecken:	Annahme Holzbalkendecke
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Heizungsart und Konstruktion nicht bekannt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt; Annahme übliche Ausstattung
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt; Annahme übliche Ausstattung
Elektroinstallation:	nicht bekannt; Annahme übliche Ausstattung
Heizung:	nicht bekannt; Annahme übliche Ausstattung
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt; Annahme übliche Ausstattung

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Nicht bekannt; Annahme übliche Ausstattung

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	Siehe "Anmerkungen, Hinweise und Sonstiges"
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.

3.2 Garage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig
Baujahr:	1996 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 14 m ²

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Stahlblech
Fundamente:	Beton
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 37444 St Andreasberg, Breite Straße 10 zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St Andreasberg	2282	4+5	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
St Andreasberg	27	26	70 m ²
St Andreasberg	27	177/22	382 m ²

Fläche insgesamt: 452 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Flurstück 177/22	Einfamilienhaus	382 m ²
B Flurstück 26		70 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		452 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Flurstück 177/22“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **39,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 452 m ² Bewertungsteilbereich = 382 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	39,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.01.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,140	E1
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	44,46 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	452	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,900	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	40,01 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	40,01 €/m²
Fläche	×	382 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	15.283,82 € rd. 15.300,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 insgesamt **15.300,00 €**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Lageunterschiede für Zonale Lageklassenunterschiede (z.B. einfache, mittlere, gute, sehr gute Wohnlage) bedürfen einer Anpassung.

E2

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

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

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Flurstück 177/22“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Wohnung	392,00		4,50	1.764,00	21.168,00
Garage				1,00	35,00	35,00	420,00
Summe			392,00	1,00		1.799,00	21.588,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.588,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 8.226,76 €
jährlicher Reinertrag	= 15.666,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,10 % von 15.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 474,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.191,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 8,487
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 128.933,66 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 15.300,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Flurstück 177/22“	= 144.233,66 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 144.233,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 100.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Flurstück 177/22“	= 44.233,66 €
	rd. 44.200,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden der Bauakte entnommen und ergänzt.

Die Berechnungen wurden überschlägig auf Plausibilität grob geprüft.

Die im Gutachten verwendeten Flächen dienen lediglich der Wertermittlung und sind nicht ungeprüft als konkrete Wohn- und Nutzflächen verwendbar.

(Siehe Anlage Flächen- und Volumenberechnung).

Rohrertrag

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

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

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

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

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
	Wohnung	4,50	1,00	1,00	1,00	4,50

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Garage

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
		35,00	1,00	1,00	1,00	35,00

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	6 Whg. × 359,00 €	2.154,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	392,00 m ² × 14,00 €/m ²	5.488,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		431,76 €
Summe			8.226,76 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt und angesetzt (siehe Anlage).

Gesamtnutzungsdauer

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht beträgt die Gesamtnutzungsdauer im Modell einheitlich 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (Recherche im Internet und Annahme) 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1965.
-

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-100.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Diverse Bauschäden (Siehe "Anmerkungen, Hinweise und Sonstiges") ca. 	-100.000,00 €
Summe	-100.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Flurstück 177/22“

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

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

Siehe Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Siehe Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

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

Siehe Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	722,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	685,00 m²	14,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	494.570,00 €	3.430,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.01.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	925.835,04 €	6.420,96 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	925.835,04 €	6.420,96 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	31 Jahre
• prozentual		85,71 %	48,33 %
• Faktor	x	0,1429	0,5167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	132.301,83 €	3.317,71 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		135.619,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	140.619,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	155.919,54 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Flurstück 177/22“	=	148.123,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	100.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Flurstück 177/22“	=	48.123,56 €
	rd.	48.100,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

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 mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7	0,3			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,7	0,3			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,3		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,7	0,3		
insgesamt	100,0 %	23,8 %	60,7 %	15,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	23,8	157,08
2	720,00	60,7	437,04
3	825,00	15,5	127,88
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			722,00
gewogener Standard =			2,0

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 722,00 €/m² BGF
rd. 722,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich).

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

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

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarkts und Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Flurstück 26“

4.6.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,04 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

4.6.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 452 m ² Bewertungsteilbereich = 70 m ²

4.6.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	40,04 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	23.01.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	40,04 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	452	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Gartenland			× 0,250	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	10,01 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	10,01 €/m²
Fläche	×	70 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	700,70 € rd. 701,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 insgesamt **701,00 €**

4.6.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Kaufpreise für Gartengrundstücke bzw. vergleichbare private Grünflächen (kein Bauland) liegen je nach Region und Bodenrichtwertniveau in einer Spanne zwischen 5 % bis 30 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts.

des korrespondierenden Mischgebietes (MI) bzw. Dorfgebietes (MD). Je höher das Bodenrichtwertniveau desto

niedriger ist die Wertrelation anzunehmen (siehe Anlage).

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Flurstück 26“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B Flurstück 26“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B Flurstück 26“ (vgl. Bodenwertermittlung)		701,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Flurstück 26“	=	701,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Flurstück 26“	=	701,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Flurstück 26“	=	701,00 €
	rd.	701,00 €

4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.7.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

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

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

4.7.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A Flurstück 177/22		44.200,00 €	48.100,00 €
B Flurstück 26		701,00 €	701,00 €
Summe	-----	44.901,00 €	48.801,00 €

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **44.901,00 €**

der **Sachwert** mit rd. **48.801,00 €**

ermittelt.

4.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,80 (b) = 0,800$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[48.801,00 \text{ €} \times 0,360 + 44.901,00 \text{ €} \times 0,800] \div 1,160 = \text{rd. } 46.100,00 \text{ €}$

4.8.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 37444 St Andreasberg, Breite Straße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
St Andreasberg	2282	4+5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St Andreasberg	27	26, 177/22

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 mit rd.

46.100 €

in Worten: sechshundvierzigtausendeinhundert Euro

geschätzt.

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

37539 Bad Grund, den 01.06.2025



Sachverständiger Hilmar Drößler

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **St Andreasberg, Breite Straße 10**Flur **27**Flurstücksnummer **177/22 u.a.**Wertermittlungsstichtag: **23.01.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
A Flurstück 177/22	baureifes Land	frei	40,05	382,00	15.300,00	
B Flurstück 26	baureifes Land	frei	10,01	70,00	701,00	
Summe:			50,07	452,00	16.001,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A Flurstück 177/22	Mehrfamilienhaus		685,00	392,00	1900	70	10	
A Flurstück 177/22	Garage		14,00		1996	60	31	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A Flurstück 177/22	21.588,00	8.226,76 € (38,11 %)	3,10	0,95	
B Flurstück 26	0,00	0,00	0,00	1,00	

Ergebnisse	
Ertragswert:	44.901,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	48.801,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	46.100,00 €
Wertermittlungsstichtag	23.01.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6 Verzeichnis der Anlagen

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

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

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

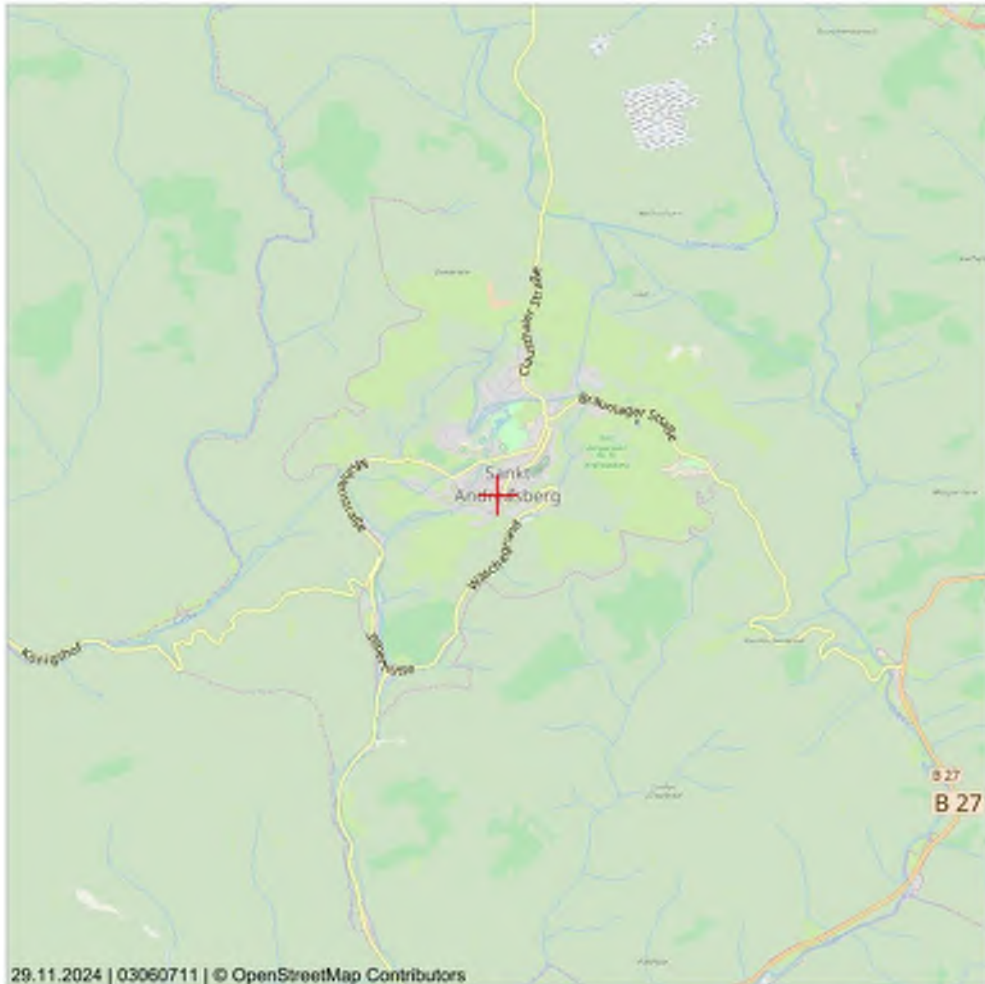
Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist bzw. nicht anderes auf der Karte vermerkt wurde, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.

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

6.1.1 Anlage: Regionalkarten

Regionalkarte on-geo

37444 St. Andreasberg, Breite Str. 10



29.11.2024 | 03060711 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

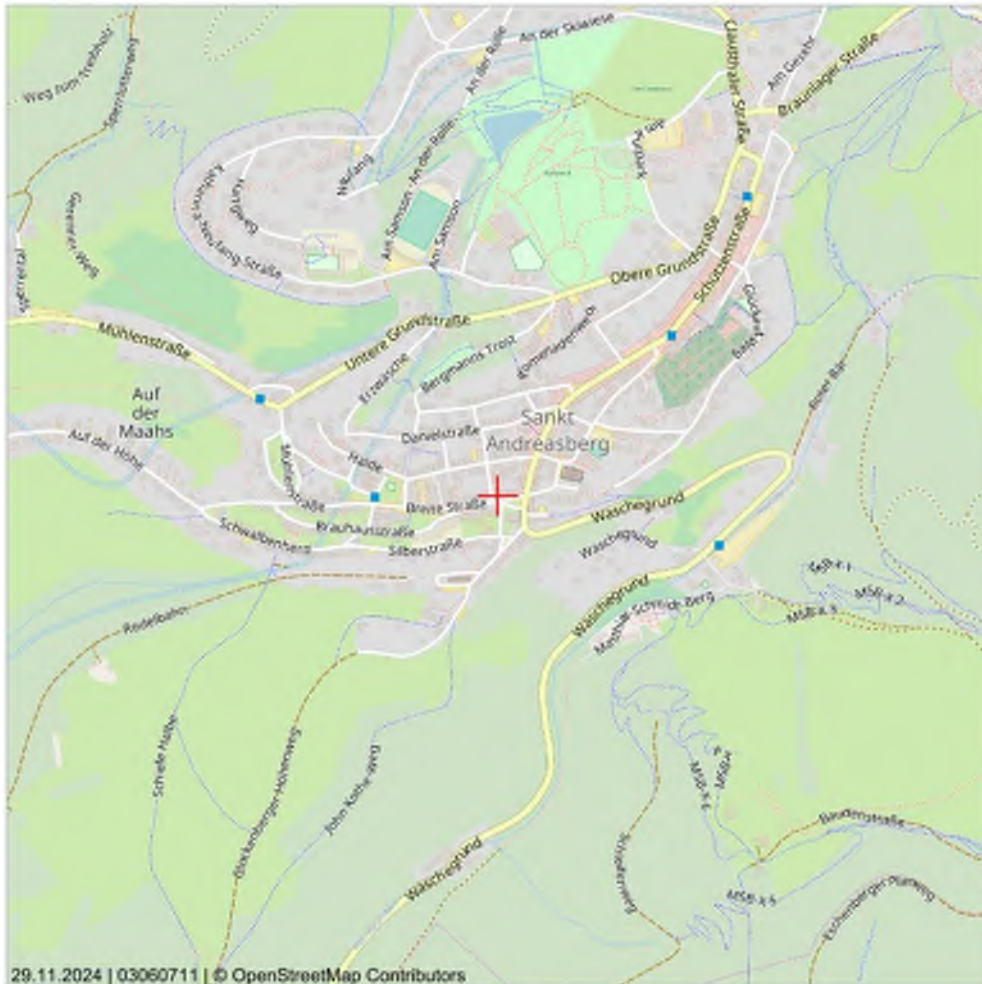


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03060711 vom 29.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Stadtplan on-geo

37444 St. Andreasberg, Breite Str. 10



29.11.2024 | 03060711 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:110.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 3.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabebereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

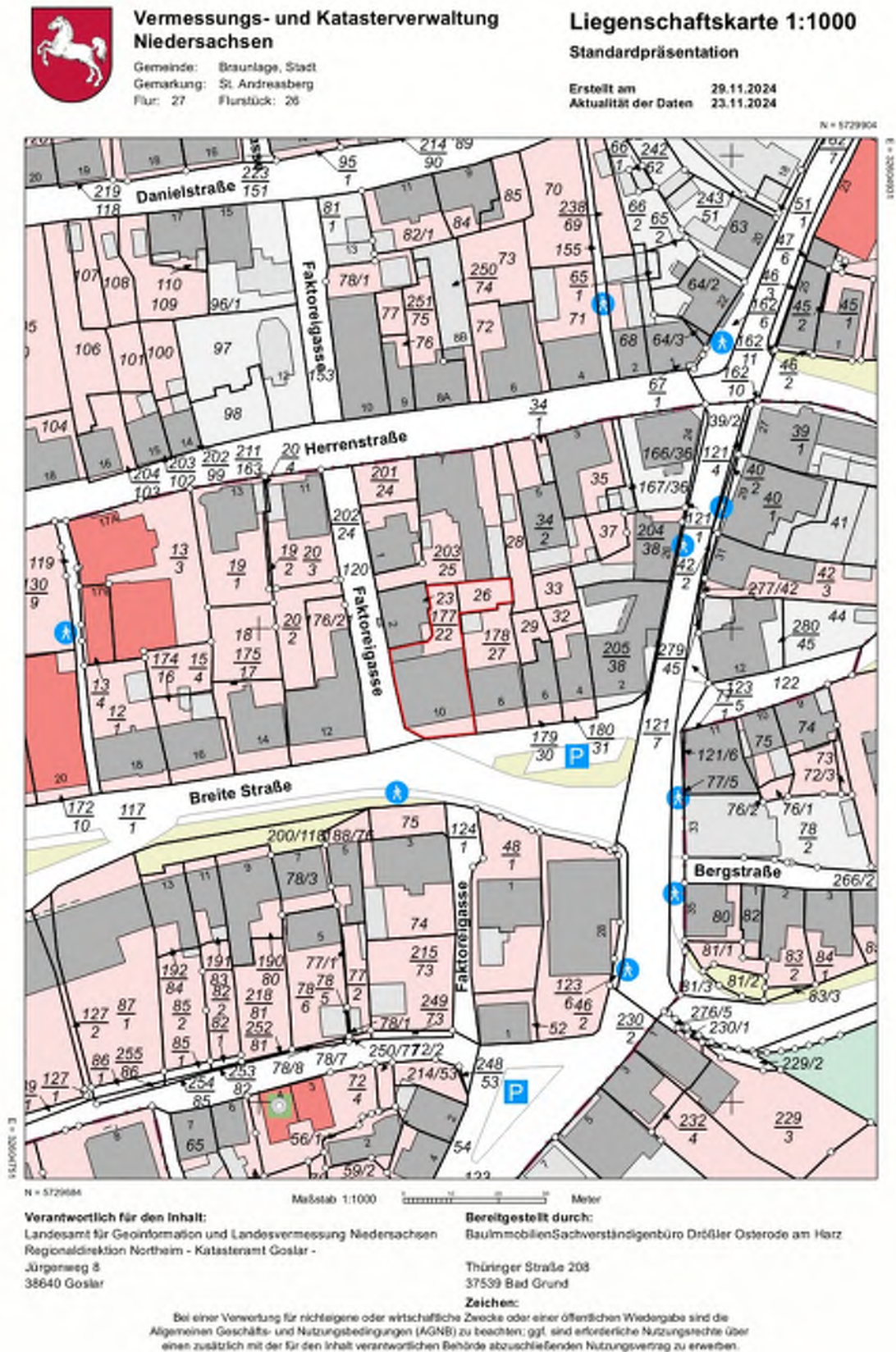
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03060711 vom 29.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

6.1.2 Anlage: Liegenschaftskarte



6.1.3 Anlage: Luftbild

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

37444 St. Andreasberg, Breite Str. 10



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

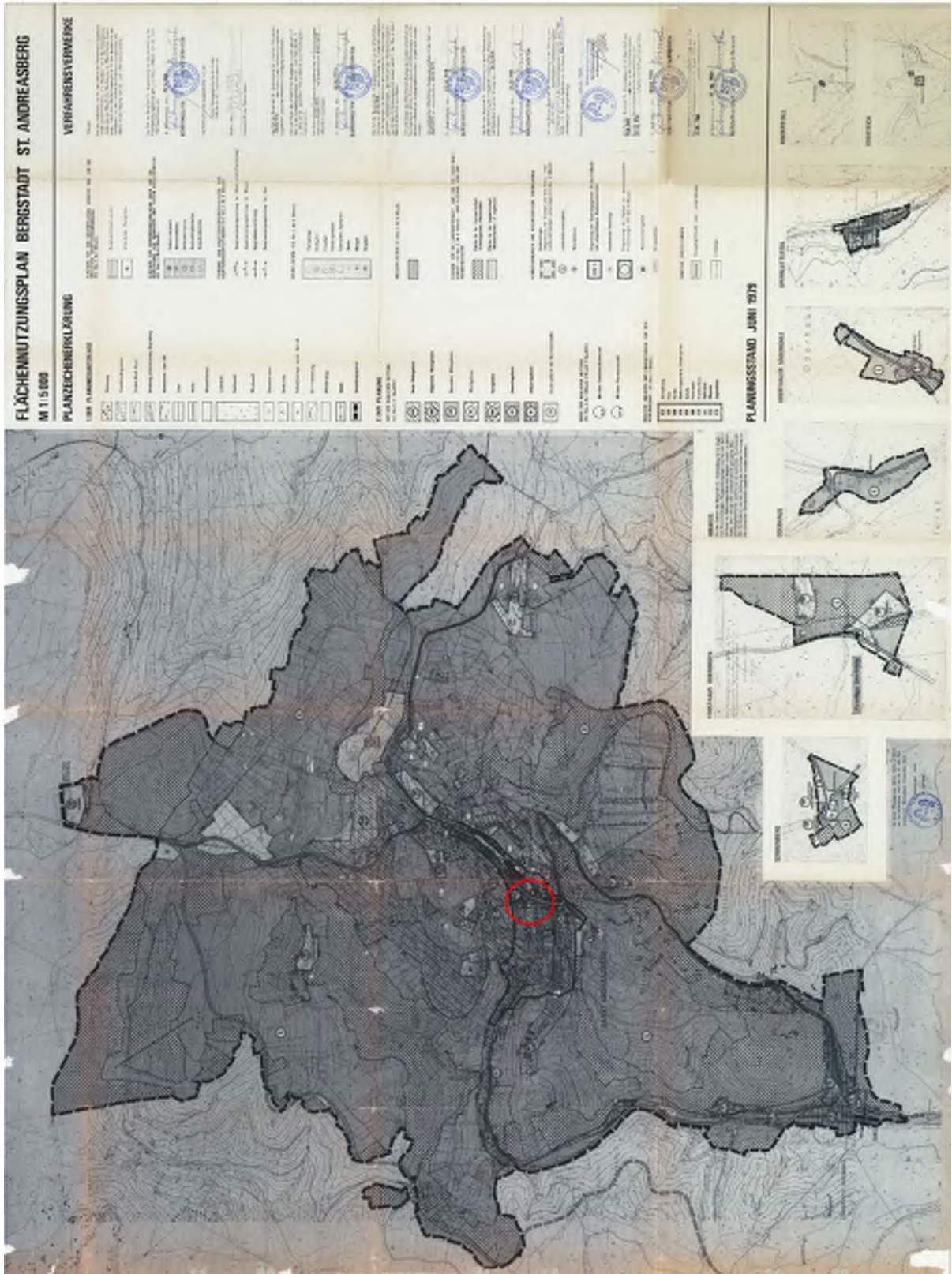
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03060711 vom 29.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

6.1.4 Anlage: Flächennutzungs-/Bebauungsplan



6.1.5 Anlage: Mikro-/Makrolage

Beschreibungstext Mikrolage

37444 St. Andreasberg, Breite Str. 10



Bei der Adresse Breite Str. 10 in der Stadt Braunlage handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPPE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,9 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPPE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,3 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,5 von 5,0). Es befinden sich Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (3,1 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 300 m entfernt, der nächste Wald rund 100 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 150 m. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 2,7 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,0 von 5,0).

Wohnimmobilien Mikrolage

37444 St. Andreasberg, Breite Str. 10



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Harzburg (19,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Brocken (12,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (45,1 km)
nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (67,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle St. Andreasberg, Am Glockenberg (0,1 km)

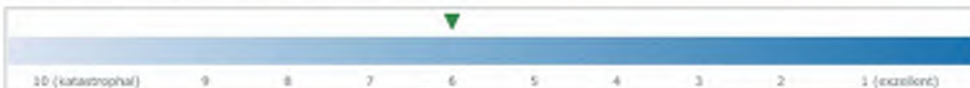
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Algemein_Arzt	(6,8 km)
Zahnarzt	(9,3 km)
Krankenhaus	(5,2 km)
Apothek	(0,3 km)
FKZ	(23,2 km)
Kindergarten	(0,6 km)
Grundschule	(9,8 km)
Realschule	(7,0 km)
Hauptschule	(18,5 km)
Gesamtschule	(11,0 km)
Gymnasium	(6,9 km)
Hochschule	(21,2 km)
DB_Bahnhof	(12,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03060711 vom 29.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Wohnimmobilien Makrolage

37444 St. Andreasberg, Breite Str. 10

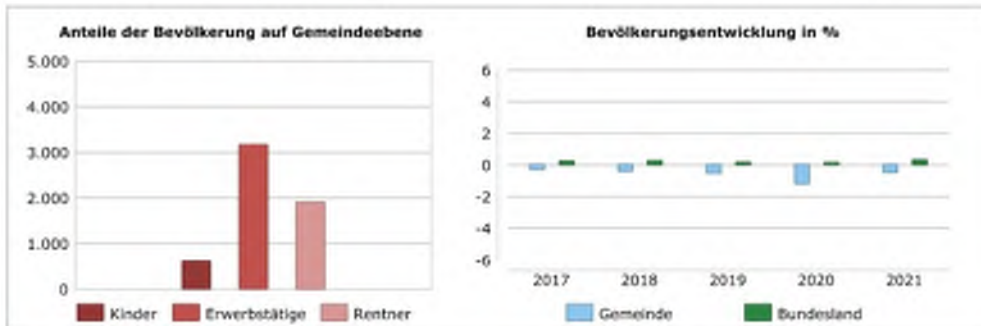


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Goslar
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (90,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Braunlage, Stadt (7,5 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	5.658	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	21.129
Haushalte (Gemeinde)	3.772	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	22.716



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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



Quelle:	Makromarkt, microm Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2023
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024

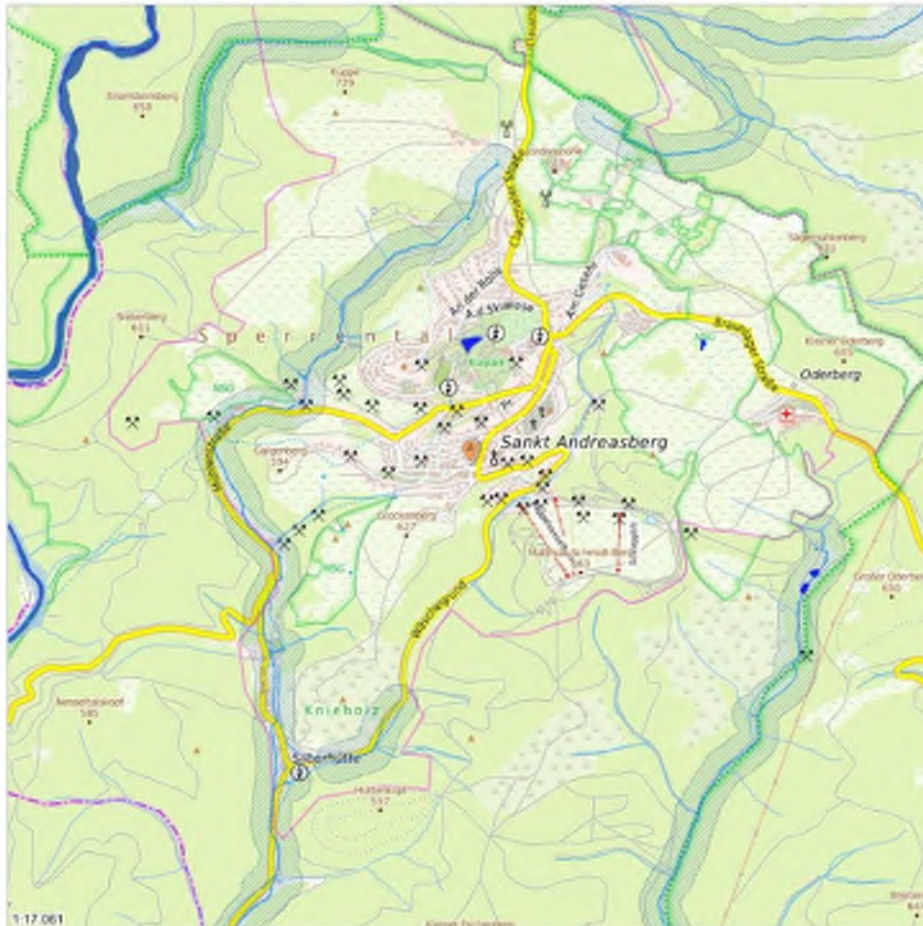


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03060711 vom 29.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

6.1.6 Anlage: Umweltrisiko

ZÜRS Hochwassergefährdung

37444 St. Andreasberg, Breite Str. 10



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

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

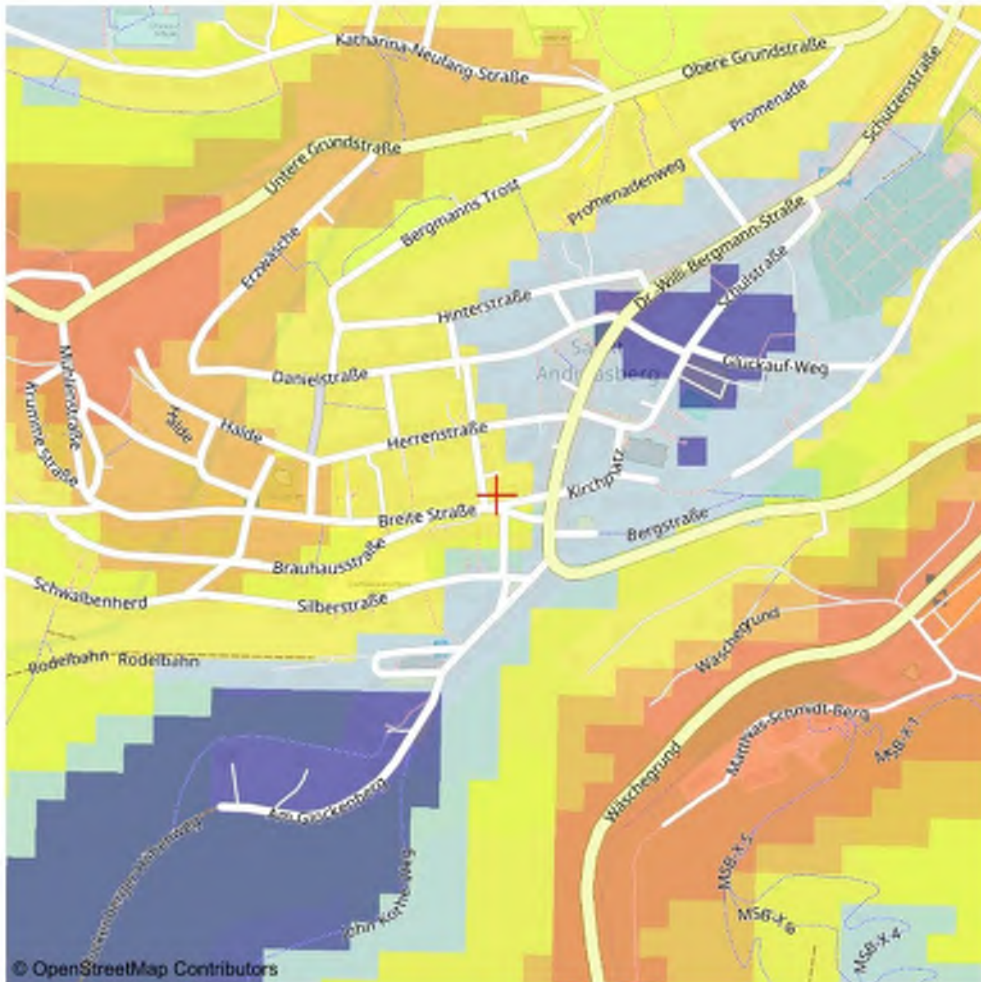
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVera © VRS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, USDA, USDA FSA, USDA, AEX, GeoEye, AeroGRID, IGN, SGP, swisstopo, and the GIS User Community; Raumkoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden übernommen.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03060711 vom 29.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Starkregengefährdung

37444 St. Andreasberg, Breite Str. 10



Gefährdungsklasse der Objektadresse



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

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

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03060711 vom 29.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

6.1.7 Anlage: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
(Erstellt am 18.05.2025)

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

Adresse: Breite Straße 10, 37444 St. Andreasberg
Gemarkung: 6398 (St. Andreasberg), Flur: 27, Flurstück: 177/22





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00301008

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 39 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: II

Umrechnungstabelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/>

[umretabs/2025/0590122_gez.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/umretabs/2025/0590122_gez.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.70918&lng=10.51736&zoom=15.93&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

[lat=51.70918&lng=10.51736&zoom=15.93&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.70918&lng=10.51736&zoom=15.93&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

3.4 Gartenland

Für einen Überblick über das Preisniveau für Gartenland (Grundstücksgrößen 200 m² bis 2.000 m²) sind die Kauffälle der letzten 10 Jahre ausgewertet worden. Die daraus resultierenden Kaufpreise geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen (z. B.: Größe und Lage) der einzelnen Verkaufsobjekte. Die zeitliche Entwicklung des Preisniveaus ist regional unterschiedlich und bleibt unberücksichtigt. In der folgenden Übersicht sind die Mittelwerte für Gartenland aus dem Zeitraum von 2015 bis 2024 zusammengefasst.

Bereich	Anzahl (2015 - 2024)	mittlere Größe [m ²]	mittlerer Preis [€/m ²]
Stadt Göttingen	46	670	11,50
Altkreis Göttingen Kleinstädte und Randlagen			8,40
Dörfer			6,70
Altkreis Osterode am Harz Städte Bad Lauterberg Herzberg und Osterode	142	590	5,10
Kleinstädte und Randlagen			3,20
Dörfer			2,50
Landkreis Goslar Stadt Goslar	154	720	6,00
Kleinstädte und Randlagen			5,00
Dörfer			4,70
Landkreis Holzminden Stadt Holzminden	110	780	4,20
Kleinstädte und Randlagen			3,10
Dörfer			2,40
Landkreis Northeim Städte Bad Gandersheim, Einbeck und Northeim	409	720	5,50
Kleinstädte und Randlagen			4,10
Dörfer			3,50

Zum Hausgrundstück zugehörige Flächen (Hinterland), die als Garten (bzw. private Grünfläche) genutzt werden, sind in dieser Kategorie nicht erfasst.

Die Kaufpreise für Gartengrundstücke bzw. vergleichbare private Grünflächen (kein Bauland) liegen je nach Region und Bodenrichtwertniveau in einer Spanne zwischen 5 % bis 30 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes des korrespondierenden Mischgebietes (MI) bzw. Dorfgebietes (MD). Je höher das Bodenrichtwertniveau desto niedriger ist die Wertrelation anzunehmen.

3.5 Hutung/Streuwiese/Geringstland

Hutungen sind Viehweiden mit Baumbestand, Gehölzgruppen, Hochstauden und Rasenflächen im Wechsel. Streuwiesen bzw. Feucht-/Nasswiesen sind Wiesen mit geringem Futterwert. Geringstland sind Flächen geringster Ertragsfähigkeit, für die nach dem Bodenschätzungsgesetz keine Wertzahlen festzustellen sind.

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung wurden zuletzt die registrierten Verkaufspreise der Jahre 2015 bis 2024 untersucht. Es wird das mittlere Preisniveau angegeben.

Für den Landkreis Göttingen erfolgt eine Unterteilung in die strukturmäßig unterschiedlichen Teilbereiche: im Bereich des Altkreises Göttingen wird als mittlerer Wert für entsprechende Flächen 0,59 €/m² gezahlt, im Altkreis Osterode am Harz ist als mittlerer Wert 0,37 €/m² nachgewiesen. Im Landkreis Goslar ist als mittlerer Wert 0,54 €/m² nachgewiesen, im Landkreis Northeim liegt der mittlere Wert bei 0,58 €/m² und im Landkreis Holzminde bei 0,40 €/m².

Eine relative Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau der Nachbarschaft konnte nicht festgestellt werden. Die Vergleichspreise liegen in der Regel unter dem Bodenrichtwert für Grünland.

3.6 Unland

Als Unland werden Flächen klassifiziert, die wegen ihrer Art nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt sind und auch nicht durch Kultivierungsmaßnahmen einer solchen Nutzung zugeführt werden können (z. B. Felsen). Sie werfen auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag ab.

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung wurden zuletzt die registrierten Verkaufspreise der Jahre 2015 bis 2024 untersucht. Aufgrund der geringen Anzahl wird das mittlere Preisniveau im gesamten Zuständigkeitsbereich angegeben. Danach liegt der mittlere Wert bei 0,50 €/m².

Die Vergleichspreise liegen in der Regel unter dem Wertniveau für Hutung, Streuwiese und Geringstland.

3.7 Wege

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung wurden zuletzt die registrierten Verkaufspreise der Jahre 2015 bis 2024 untersucht. Aus der Untersuchung geht hervor, dass im gesamten Zuständigkeitsbereich Wegeflächen im landwirtschaftlich strukturierten Außenbereich zu Preisen zwischen 0,40 €/m² und 4,20 €/m² gehandelt werden, je nach Lage, Art und Bedeutung des Weges und ob eine Widmung als öffentliche Fläche oder Unterhaltungslasten bestehen.

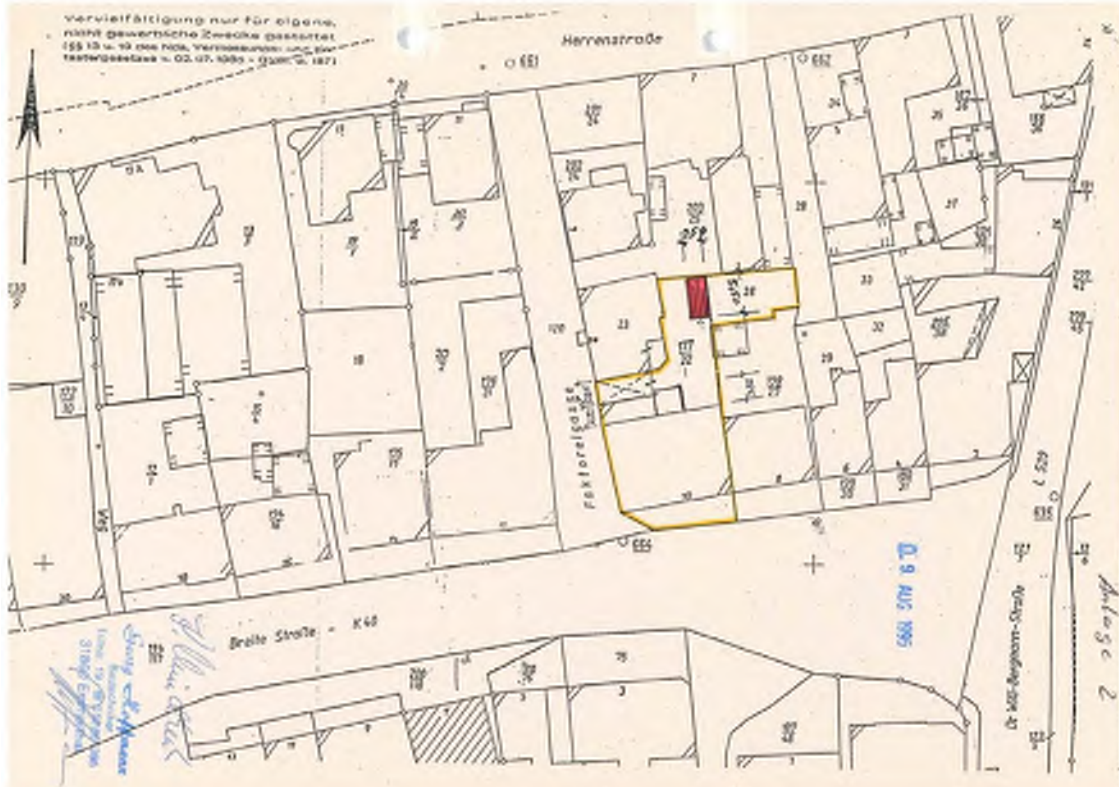
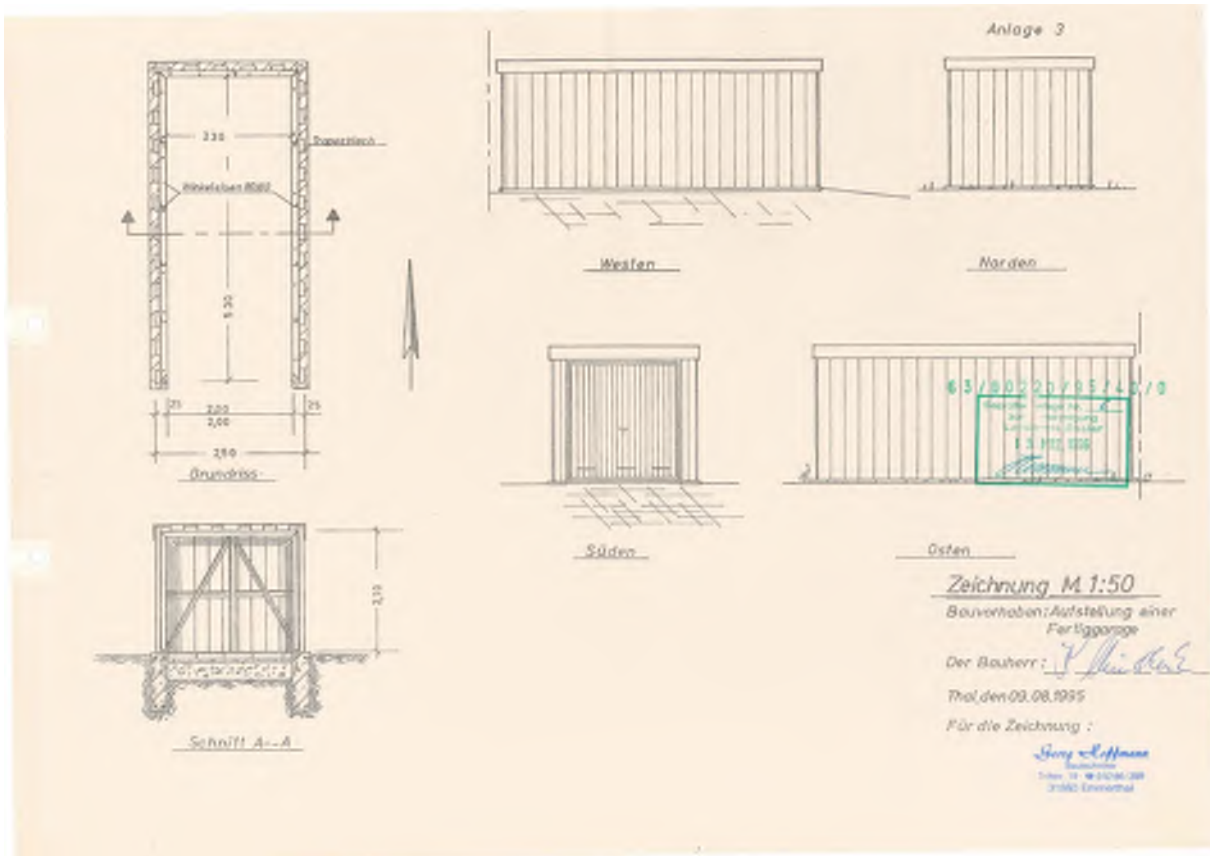
Aufgrund der geringen Anzahl wird das mittlere Preisniveau im gesamten Zuständigkeitsbereich angegeben. Im gesamten Zuständigkeitsbereich werden bei Inanspruchnahme bzw. Übernahme von Wegeflächen als mittlerer Wert 0,55 €/m² gezahlt.

3.8 Gräben

Gräben innerhalb landwirtschaftlich genutzter Bereiche sind für die Bewirtschaftung der Flächen bzw. für die Vorflut in einem Gebiet notwendig, sie dienen der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dem Eigentümer obliegt die Unterhaltungslast, ohne dass wirtschaftliche Erträge aus diesen Grundstücken gezogen werden können. Eine Veräußerung als eigenständiges Objekt (Grundstück) bleibt die Ausnahme.

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung wurden zuletzt die registrierten Verkaufspreise der Jahre 2015 bis 2024 untersucht. Aufgrund der geringen Anzahl wird das mittlere Preisniveau im gesamten Zuständigkeitsbereich angegeben. Aus der Untersuchung geht hervor, dass im gesamten Zuständigkeitsbereich in Entschädigungsfällen (Inanspruchnahme für öffentliche Maßnahmen) als mittlerer Wert 0,40 €/m² vereinbart werden.

6.1.8 Anlage: Zeichnungen/Pläne Gebäude



Anlage 1**Baubeschreibung:**

Für die Aufstellung einer Fertiggarage aus Stahlblech

Fundamente: Beton B 15 bewehrt konstruktiv
4 III \varnothing 12, Bügel I \varnothing e = 30 cm**Fußboden:** 6er Betonplatten, 4 cm Sand 0/8, 30 cm
Frostschutzkies**Fertigarage:** Stahlwinkelrahmen und Außenhaut aus Trapezblechen, alles feuerverzinkt.
Die Fertiggarage ist nach den statischen Erfordernissen vom Hersteller gebaut.
Da es eine gebrauchte Garage ist, können die Unterlagen vom Hersteller nicht mehr vorgelegt werden.**Entwässerung:** Anschluß an die vorhandene Hofentwässerung**Berechnung der Nutzfläche:**

$$5,30 \text{ m} \times 2,30 \text{ m} = \underline{\underline{12,19 \text{ m}^2}}$$

Aufgestellt: Lüntorf, den 09.08.1995

der Bauherr

Georg Koffmann
Bautechniker
Trübstr. 19 - 05388 205
31860 Emmenitz

H. Müller

A 3 - 00220 / 95 / 4070



Karl Mundhenk

Thal, den 23. JAN 1995

Gastwirt
Hauptstr. 2731812 Bad Pymont

Tel. 05281/8999

Baubeschreibung :

Bauvorhaben : Umbau der Gaststätte in zwei Wohnungen
 Bauort : 37444 St. Andreasberg , Breite Str. 10
 Bauherr : Karl Mundhenk
 Wohnort : 31812 Bad Pymont OT. Thal
 Grundlage : Entwurfszeichnung M. 1 : 100

Die vorhandene Gaststube und das Kaffee sollen in Wohnungen umgebaut werden.

An dem äusserem Grundriss wird nichts verändert.

In der Westseite werden zwei neue Fenster eingebaut .

Vorhandene nicht tragende Innenwände werden abgebrochen nur die tragenden Mauerpfeiler und Mauervorlagen bleiben erhalten, so das die Standsicherheit des Hauses nicht beeinträchtigt wird .

Die Erdgeschoßstreppe wird ausgebaut da der Zugang zu den Wohnungen durch das Treppenhaus erfolgt .

Die neuen Innenwände werden alle in Leichtbauweise hergestellt . (Aufbau wie im Dachgeschoß)

~~Im Bereich der Toilettenanlage wird ein Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder eingerichtet .~~

~~Damit die Räume Schlafen und Kind der Wohnung I ausreichend Licht und Belüftung haben wird das Dach mit durchsichtigen Stegplatten gedeckt und die Nordwand nur in halber Höhe massiv der obere Teil wird aus Stahlgewebe hergestellt.~~

~~Die innen liegenden Bäder mit WC werden durch Luftschächte be- und entlüftet , die Entwässerung wird an den vorhandenen Kanal angeschlossen .~~

Aufgestellt : Lüntorf, den 23. JAN 1995 *der Bauherr*

Georg Löffelmann
 Bautechniker
 Triftstr. 19 - 05286/395
 31860 Lüntorf



Anlage : Nr. 1

Baubeschreibung :

Die vorhandene Gaststätte und das Kaffee sind seit 1990 nicht mehr im Betrieb .

Da es in St. Andreasberg genügend Gaststätten und Kaffees gibt, beabsichtige ich diese Räume in zwei Wohnungen umzubauen.

Jede Wohnung besteht aus : Wohnzimmer, Schlafzimmer,
Kinderzimmer, Küche, Bad mit WC,
Flur und Abstellraum

Wohnung Nr. I : 73,58 qm

Wohnung Nr. II : 77,38 qm

Der Raum der Toilettenanlage wird als Stellraum für Fahrräder und Kinderwagen umgebaut .

Das vorhanden Bierlager wird als Abstellraum den Wohnungen zugeordnet .

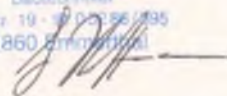
Die Kosten für den Umbau betragen lt. Berechnung der Baukosten (über die Wohnfläche) ca 120.000,00 DM

Aufgestellt : Lüntorf, den 01.03.1995

der Bauherr

Georg Hoffmann
Bautechniker

Trittsr 19 - 10 02 36 / 95
31860 Lüntorf



6.1.9 Anlage: Flächen- und Volumenberechnung

Karl Mundhenk
 Gastwirt
 Hauptstr. 27
 31812 Bad Pyrmont
 Tel. 05281/8999

Thal, den 23. JAN 1995

Wohn. - und Nutzflächenberechnung nach DIN 283

Bauvorhaben : Umbau der Gaststätte in zwei Wohnungen
 Bauort : 37444 St. Andreasberg, Breite Straße 10
 Bauherr : Karl Mundhenk
 Wohnort : 31812 Bad Pyrmont OT. Thal
 Grundlage : Entwurfszeichnung M. 1 : 100

Wohnung I im EG.:

Wohnen	: 4,50 m x 4,20 m	= 18,90 qm.
Schlafen	: 3,55 m x 3,75 m -1,40 m x 1,15 m /2	= 12,50 qm.
Kind	: 2,25 m x 3,75 m +1,40 m x 1,15 m /2 -0,40 m x 1,75 m	= 8,55 qm.
Küche	: 3,30 m x 2,45 m	= 8,09 qm.
Bad	: 2,33 m x 1,65 m +1,20 m x 1,00 m	= 5,04 qm.
Flur	: 5,00 m x 1,00 m +2,40 m x 1,55 m +1,70 m x 1,20 m	= 10,76 qm.
Abstellr.	: 0,80 m x 2,30 m +1,50 m x 1,20 m +3,40 m x 2,40 m -1,60 m x 1,30 m	= 9,74 qm.
Wohnung I		= 73,58 qm.

Wohnung II im EG.:

Wohnen	: 4,20 m x 4,48 m	= 18,82 qm.
Schlafen	: 3,55 m x 3,40 m	= 12,07 qm.
Kind	: 2,60 m x 2,70 m +1,80 m x 2,50 m	= 11,52 qm.
Übertrag :		42,41 qm.

- 2 -

	Übertrag :	42,41 qm
Küche	: 2,45 m x 3,30 m	= 8,09 qm
Bad	: 2,37 m x 2,20 m	= 5,21 qm
Flur	: 3,55 m x 1,10 m +2,00 m x 1,70 m +2,40 m x 1,85 m	= 13,75 qm
Abstellr.	: 1,50 m x 0,80 m +2,80 m x 2,40 m	= 7,92 qm
	Wohnung II	= 77,38 qm

Gesamte Wohnflächen im Erdgeschoß :

Wohnung I	= 73,58 qm
Wohnung II	= 77,38 qm
<u>gesamt</u>	<u>= 150,96 qm</u>

Aufgestellt: Lüntorf, dem 23. JAN 1995

Georg Hoffmann
Bautechniker
Tel. 19 - 52 852 86/395
31860 Emmersdal



der Bauherr
Karl Hündler

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Breite Straße 10, 37444 St. Andreasberg
Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

In Anlehnung an:
 wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFIV
 II. BV

Id. Nr.	diffenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Dachgeschoss	1							150,96	0,60	90,58	90,58	E01
2	Obergeschoss	2							150,96	1,00	150,96	150,96	E02
3	Endgeschoss	3							150,96	1,00	150,96	150,96	E03
Summe Wohnfläche Mieteinheit												392,50	m²
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude												392,50	m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Breite Straße 10, 37444 St Andreasberg
Mieteinheit: Wohnung

Erläuterung

E01	Gemäß Bauakte aus dem Erdgeschoss übernommen und mit einem Faktor für Dachschrägen angepasst.
E02	Gemäß Bauakte aus dem Erdgeschoss übernommen.
E03	Gemäß Bauakte

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Breite Straße 10, 37444 St Andreasberg

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Fertigmäßigkeiten
 Rohbaumaßen Fertigmäßigkeiten und Rohbaumaßen

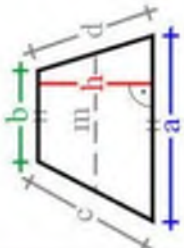
auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung		
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b			
1	DG	+	1,00	8,150	0,400	a		3,26				
2	DG	+	1,00	7,150	2,950	a		21,09				
3	DG	+	F03			a		211,08				
4	DG	+	1,00	8,150	0,400	a		3,26				
5	OG	+	1,00	7,150	2,950	a		21,09				
6	OG	+	F06			a		211,08				
7	EG	+	1,00	8,150	0,400	a		3,26				
8	EG	+	F08			a		211,08				
Summe								685,20			m²	
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								685,20				m²

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Breite Straße 10, 37444 St Andreasberg

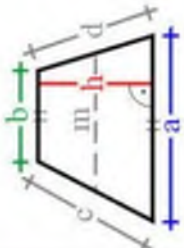
Sonderform

<p>F03: Trapez</p> $A = \frac{a+b}{2} \cdot h$	 <p>Trapez</p>
<p>a b h</p>	<p>15,300 m 14,430 m 14,200 m</p>
<p>Fläche (A) = 211,08 m²</p>	

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Breite Straße 10, 37444 St Andreasberg

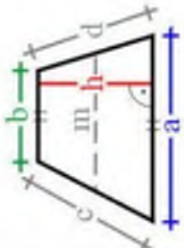
Sonderform

<p>F06: Trapez</p> $A = \frac{a+b}{2} \cdot h$	 <p>Trapez</p>
<p>a b h</p>	<p>15,300 m 14,430 m 14,200 m</p>
<p>Fläche (A) = 211,08 m²</p>	

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Breite Straße 10, 37444 St Andreasberg

Sonderform

<p>F08: Trapez</p> $A = \frac{a+b}{2} \cdot h$	 <p>Trapez</p>
<p>a b h</p>	<p>15,300 m 14,430 m 14,200 m</p>
<p>Fläche (A) = 211,08 m²</p>	

6.1.10 Anlage: Bestands-, Flurstücks- und Eigentüternachweis**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen****Bestandsnachweis**
StandardpräsentationErstellt am: 29.11.2024
Aktualität der Daten: 23.11.2024**Grundbuchblatt 2282, Grundbuchbezirk St. Andreasberg
Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld****Laufende Nummer 0004:
Grundstück**Grundstücksfläche: 382 m²**Das Grundstück besteht aus:****Flurstück 177/22 Flur 27 Gemarkung St. Andreasberg**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Braunlage, Stadt Landkreis Goslar
Lage:	Breite Straße 10
Fläche:	382 m ²
Tatsächliche Nutzung:	382 m ² Wohnbaufläche (Geschlossen)
Hinweise zum Flurstück:	Baulast Ausführende Stelle: Landkreis Goslar Bauordnungsamt Nummer 00121

**Laufende Nummer 0005:
Grundstück**Grundstücksfläche: 70 m²**Das Grundstück besteht aus:****Flurstück 26 Flur 27 Gemarkung St. Andreasberg**

Seite 1 von 3

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Goslar -
Jüngerweg 8
38640 Goslar**Bereitgestellt durch:**
BauimmobilienSachverständigenbüro Drößler Osterode am Harz
Thüringer Straße 208
37539 Bad Grund**Zeichen:**

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Widerrgabe 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.

Grundbuchblatt 2282
Grundbuchbezirk St. Andreasberg
Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld

Bestandsnachweis
Standardpräsentation

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Braunlage, Stadt
Landkreis Goslar

Lage: Breite Straße 10

Fläche: 70 m²

Tatsächliche Nutzung: 70 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)

Hinweise zum Flurstück: Baulast
Ausführende Stelle: Landkreis Goslar Bauordnungsamt
Nummer 00121

Seite 2 von 3

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Goslar
Jürgenweg 8
38640 Goslar

Bereitgestellt durch:
BauimmobilienSachverständigenbüro Drößler, Osterode am Harz
Thüringer Straße 208
37539 Bad Grund

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene 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.

6.1.11 Anlage: Grundbuchauszug

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

Freigegeben am 20.05.2009, Hochmuth

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld

Grundbuch von

Bezirk St. Andreasberg

Blatt 2282

Clausthal-Zellerfeld St. Andreasberg 2282 - Letzte Änderung 12.09.2024 - Ausdruck vom 12.09.2024 - Seite 1/16

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt		Bestandsverzeichnis					
Clausthal-Zellerfeld		St. Andreasberg		2282		Blatt 1					
1	2	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe				
		Genanzung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftlich	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm		
3	4	a	b	c	d	e					
5	6	7	8	9	10	11	12	13			
Einer	1	St. Andreasberg	10	334/103	1827 Hofraum	Acker, Am Gottesackerberge	-	2	20		
	2	St. Andreasberg	10	333/103	A	Grünland, Am Gottesackerberge	-	4	64		
	3	St. Andreasberg	11	159/1	H	Grünland, Am Glockenberg	-	27	09		
	4	St. Andreasberg	27	177/22	H	Holzung, Am Glockenberg	-	5	50		
	5	St. Andreasberg	27	26	H	Hofraum, Breite Straße 359	-	3	82		
Zehner	6	St. Andreasberg	10	103/1		Gebäude- und Freifläche, Am Gottesackerberge	-	-	54		
	7	St. Andreasberg	10	103/2		Gebäude- und Freifläche, Am Gottesackerberge	-	1	66		
	8	St. Andreasberg	10	103/3		Verkehrsfläche, Wäschegrund -L 520-	-	04	96		
	9	St. Andreasberg	10	103/4		Landwirtschaftsfläche, Am Gottesacker Berge	-	02	68		
	10	St. Andreasberg	10	103/5		Verkehrsfläche, Wäschegrund	-	01	19		
	11	St. Andreasberg	10	103/6		Gebäude- und Freifläche, Am Gottesacker Berge	-	-	39		
12	13								1	2	1

Clausthal-Zellerfeld St. Andreasberg 2282 - Letzte Änderung 12.09.2024 - Ausdruck vom 12.09.2024 - Seite 2/16

6.1.12 Anlage: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

LANDKREIS GOSLAR
DER OBERKREISDIREKTOR

63/01542/95/81/0

BAULASTENVERZEICHNIS VON ST. ANDREASBERG

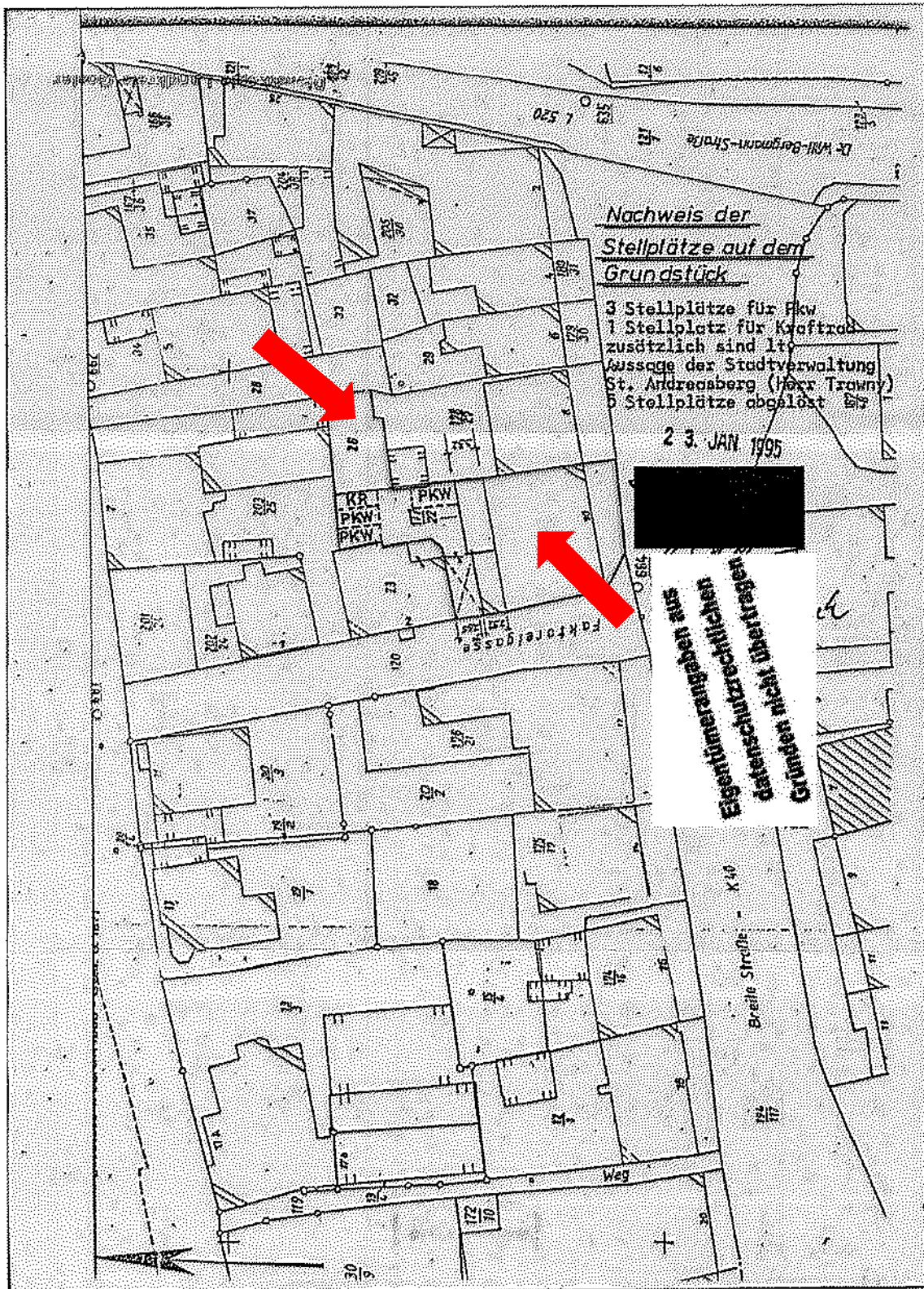
Baulastenblatt Nr.: 121 Seite : 1

Gemeinde : St. Andreasberg Gemarkung : St. Andreasberg

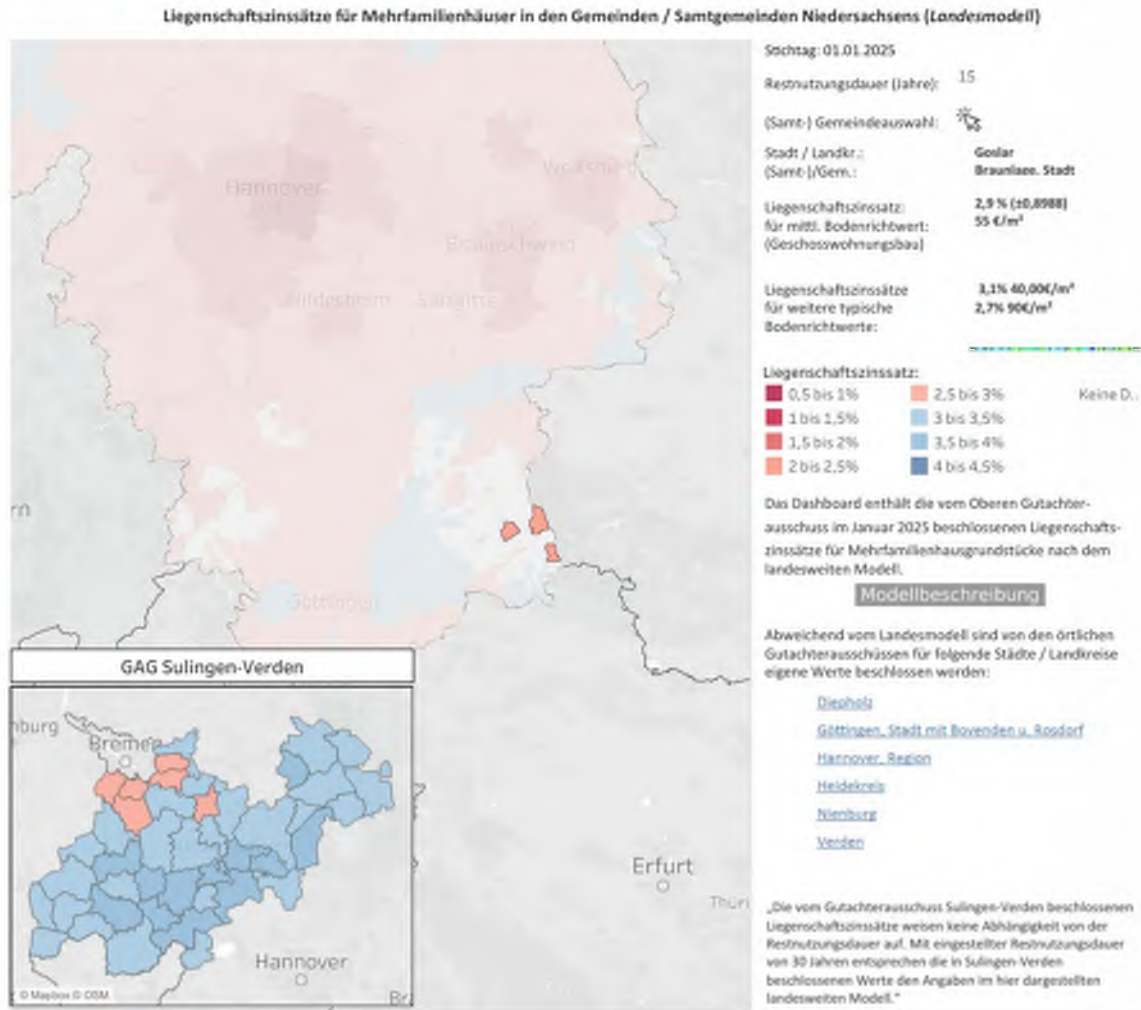
Straße, Haus-Nr. : Breite Str. 10 Flur : 27

Ortsteil : Flurstück/e : 26 und 177/22

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Als Eigentümer/in des Grundstücks/der Grundstücke Flur : 27 Flurstück/e: 26 und 177/22 Gemarkung : St. Andreasberg erkläre/n ich/wir auch zu Lasten der Rechtsnachfolger, daß diese Flurstücke ein Grundstück im Sinne des öffentlichen Baurechts sind und verpflichte/n mich/uns, mit allen baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.</p> <p>Die Grenzen der Flurstücke sind in dem beiliegenden Kartenauszug gelb gekennzeichnet.</p>	<p>Eingetragen auf- grund der Ein- tragungsverfügung VOM 18.07.95 Goslar, 03.08.95 im Auftrag Witt</p> <p>Hiermit wird amt- lich beglaubigt, daß die vor-/um- stehende Abschrift/ Ablichtung mit der vorgelegten Ur- schrift des Bau- lastenverzeich- nisses Baulastenblatt Nr. 121, Seite 1 übereinstimmt.</p> <p>Goslar, 03.08.95 im Auftrag Witt (Siegel)</p>



6.1.13 Anlage: Liegenschaftszinssatz



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

Quelle: Kl-V, 1814

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

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

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

4 Ertragswert

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

Quelle: KL-V, 1817 f.

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz – 0,5 % bis – 1,0 %	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz + 0,5 % bis + 1,0 %
Ausgehend von den zu den Liegenschaftszinssätzen gegebenen Angaben der Referenzmerkmale des „Liegenschaftsgrundstücks“ (z.B. Lage: Bodennichtwert 100 €/m ²) werden in der Tabelle Hinweise zu tendenziellen Zu- und Abschlägen gegeben; die absolute Summe der Zu- und Abschläge sollte nicht 2,5 Prozentpunkte überschreiten (vgl. § 14 ImmoWertV Rn. 138; Syst. Darst. des Vergleichswertverfahrens Rn. 43). Soweit zum Liegenschaftszinssatz keine Referenzangaben gemacht worden sind, müssen – vorbehaltlich anderer Erkenntnisse – durchschnittlichen Verhältnisse unterstellt werden.	
LAGEBEZOGENE KRITERIEN (sofern nicht anderweitig berücksichtigt)	
Lagekriterien	
<ul style="list-style-type: none"> – bessere Lage (höherer Bodennichtwert) – geringeres wirtschaftliches Risiko des Objekts – Orts- bis Zentrumsnähe – städtisches Gebiet <ul style="list-style-type: none"> • größere Nachfrage • wachsende Bevölkerung • zunehmendes Wirtschaftswachstum 	<ul style="list-style-type: none"> – schlechtere Lage (niedrigerer Bodennichtwert) – erhöhtes wirtschaftliches Risiko des Objekts – Randlage bis Umlandlage – ländliches Gebiet <ul style="list-style-type: none"> • geringere Nachfrage • abnehmende Bevölkerung • abnehmendes Wirtschaftswachstum
Wohnnutzung (Häuser und Eigentumswohnungen)	
<ul style="list-style-type: none"> – Haus/Grundstück sehr groß – Haus sehr aufwendig ausgestattet – Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund – je weniger Wohneinheiten im Haus 	<ul style="list-style-type: none"> – Modernisierungsbedarf besteht – Haus sehr individuell – Kapitalanlage steht eindeutig im Vordergrund – je mehr Wohneinheiten im Haus
Eigentumswohnungen	
– besonders kleine Wohnungen (WF ≤ 40 m ²)	– besonders große Wohnungen (WF ≥ 100 m ²)
Gemischt genutzte Grundstücke	
<ul style="list-style-type: none"> – geringer gewerblicher Anteil – bessere Drittverwendungsfähigkeit – größerer Anteil der Wohnnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> – höherer gewerblicher Anteil – geringere Drittverwendungsfähigkeit – kleinerer Anteil der Wohnnutzung
Gewerbe- und Industriegrundstücke	
<ul style="list-style-type: none"> – je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist – je funktionaler die Baulichkeiten sind – je kleiner die Immobilie ist 	<ul style="list-style-type: none"> – je wahrscheinlicher die Kapitalanlage ist – je individueller die Baulichkeiten sind – je größer die Immobilie ist
OBJEKTBEZOGENE KRITERIEN (sofern nicht anderweitig berücksichtigt)	
Wohn- und Nutzfläche	
– kleiner	– größer
Restnutzungsdauer	
– kürzer	– länger
Nettokaltmiete	
<ul style="list-style-type: none"> – niedriger – regelmäßige Mietzahlungen – geringere Instandhaltungskosten – bessere Vermietbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> – höher – unregelmäßige Mietzahlungen – höhere Instandhaltungskosten – schlechtere Vermietbarkeit
MIETERBEZOGENE KRITERIEN (sofern nicht mit Mietausfallwagnis oder anderweitig berücksichtigt)	
<ul style="list-style-type: none"> – geringes Leerstandsrisiko – solventere Mieter – gesicherte Einnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> – höheres Leerstandsrisiko – risikobehaftetere Mieter – weniger gesicherte Einnahmen
I. d. R. handelt es sich hierbei um temporäre Besonderheiten, denen dann nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV subsidiär Rechnung zu tragen ist.	

Dieses Exemplar gehört: Hilmar Drößler

6.1.14 Anlage: Mietübersicht(en)

Grundstücksmarktdaten 2025

11.5 Wohnungsmieten im Landkreis Goslar

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

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

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

6.1.15 Anlage: Zertifikat

ZERTIFIKAT

SPRENGNETTER
Akademie

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

Hilmar Drößler

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



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

Bad Neuenahr-Ahrweiler, den 14.06.2023



Marco Kaudel
Leiter der Akademie

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

6.1.16 Anlage: Bilder



Bild Nr.: 1



Bild Nr.: 2



Bild Nr.: 3
Provisorischer Fassadenverschluss.
Fassadenbehang defekt.



Bild Nr.: 4
Fassadenbehang defekt.



Bild Nr.: 5
Öffnungsverschluss mit Holzwerkstoffplatten.



Bild Nr.: 6
Dachundichtigkeiten im Firstbereich.
Defekte Traufe.



Bild Nr.: 7
Abgängige Eckstütze Fachwerk.



Bild Nr.: 8
Fehlstelle unter Fensterbrüstung.



Bild Nr.: 9



Bild Nr.: 10
Grundstückszugang.



Bild Nr.: 11
Fassadenbehang defekt.