

Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: 11 K 33/23

28. Januar 2025

GA-Nr.: 102924

GUTACHTEN

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

101/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38667 Bad Harzburg, Fichtenweg 6, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 88 bezeichnet**



Der unbelastete **Verkehrswert** (Gesamtausgebot) wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 geschätzt mit rd.

55.300,- € *)

*) - Einzelausgebote unter 4.7.4
- die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein ohne Innenbesichtigung

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnanlage	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude.....	13
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum/Sondernutzungsrecht	13
3.4	Außenanlagen.....	13
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	13
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten.....	13
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG (Nr. 88)	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14

3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	17
4.2.1.1	Bodenwertermittlung	17
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Heizkraftwerks und der Zuwegungen	19
4.5	Vergleichswertermittlung	20
4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts.....	20
4.5.2	Vergleichswert.....	21
4.6	Ertragswertermittlung	22
4.6.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	23
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	25
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	25
4.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
4.7.4	Einzelausgebote.....	26
4.7.5	Verkehrswert.....	27
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	28
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	29
6	Verzeichnis der Anlagen.....	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Wohnungseigentumsanlage
Objektadresse:	Fichtenweg 6 38667 Bad Harzburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Harzburg, Blatt 2172, lfd. Nr. 4; Grundbuch von Bad Harzburg, Blatt 3426, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37, Flurstück 396/42 (3.041 m ²); Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37, Flurstück 396/45 (1.335 m ²); Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37, Flurstück 396/46 (1.557 m ²); Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37, Flurstück 396/43 (550 m ²); Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37, Flurstück 396/18 (168 m ²); Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37, Flurstück 396/34 (88 m ²); Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37, Flurstück 396/44 (227 m ²); Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37, Flurstück 396/47 (135 m ²); Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37, Flurstück 396/37 (138 m ²); Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37, Flurstück 396/33 (54 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Goslar vom 05.04.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten betreffend des im Wohnungsgrundbuch von Bad Harzburg Blatt 2172, lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 101/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Bad Harzburg Flur 37, Flurstück 396/42, Hof- u. Gebäudefläche Fichtenweg 8,10,12, Größe 3.041 m ² Flur 37, Flurstück 396/45, Hof- u. Gebäudefläche Fichtenweg 6, Größe 1.335 m ² Flur 37, Flurstück 396/46, Hof- u. Gebäudefläche Fichtenweg, Größe 1.557 m ² Flur 37, Flurstück 396/43, Hof- u. Gebäudefläche Fichtenweg 8,10,12, Größe 550 m ² Flur 37, Flurstück 396/18, Hof- u. Gebäudefläche Fichtenweg 8,10,12, Größe 168 m ²
------------------	---

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Block D gelegenen Wohnung Nr. 88 des Aufteilungsplanes sowie den im Grundbuch von Bad Harzburg Blatt 3426 lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 49,4/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bad Harzburg

Flur 37, Flurstück 396/34, Weg, Eschenweg, Größe 88 m²
Flur 37, Flurstück 396/44, Hof- und Gebäudefläche, Fichtenweg 6, 8, Größe 227 m²

Flur 37, Flurstück 396/47, Weg, Fichtenweg, Größe 135 m²

Flur 37, Flurstück 396/37, Hof- und Gebäudefläche, Eschenweg 8, 10, Größe 138 m²

Flur 37, Flurstück 396/33, Weg, Eschenweg, Größe 54 m²

der Verkehrswert eingeholt werden.

Wertermittlungsstichtag:	06.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	06.08.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.08.2024 wurden die Parteien durch Anschreiben vom 01.07.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte <u>nur von außen</u> besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Hausverwaltung und der Sachverständige.
Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• zwei Grundbucheil auszüge vom 08.04.2024 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug• die letzten Protokolle der Eigentümerversammlungen• Hausgeldabrechnung• Höhe der Instandhaltungsrücklage• Bauzeichnungen (Grundriss- u. Aufteilungspläne)• Wohnfläche• Bodenrichtwert• Bauplanungsrechtliche Auskünfte• Denkmalschutzrechtliche Auskünfte• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• liz. Kartenmaterial• Miet- und Kaufpreisauswertungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Fragen des Gerichts:

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?
=> dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob die Wohnung evtl. vermietet sein könnte.
- b) Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem WEG
=> aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
=> nein
- c) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?
=> nein
- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
=> aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden
- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen?
=> nein
- f) Liegt ein Energieausweis vor?
=> ja
- g) Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt
=> Es sind nur die harztypischen Bodenbelastungen möglich. (Teilgebiet 4)

Inhalt des Baulastenverzeichnisses:

=> keine Eintragungen vorhanden

Hinweis des Sachverständigen:

Die Bewertung des Objektes erfolgte nach äußerem Anschein. D.h. sie stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck. Es wurde ein einfacher Standard unterstellt. Über den tatsächlichen Zustand der Gebäude ist dem Sachverständigen nichts bekannt. Die Annahmen sind daher mit einem deutlichen Risiko behaftet und können vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Im Aufteilungsplan ist ein Kellerraum mit der Wohnungsnummer 88 dargestellt. Der Kellerraum war zum Ortstermin nicht zugänglich. Es wird ein normaler Zustand unterstellt.

Im Grundbuch und in der Teilungserklärung ist, soweit ersichtlich, kein Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum eingetragen.

Die Lage der zu bewertenden Wohneinheit im Gebäude wurde nach dem äußerem Anschein zugeordnet. Im hinteren Bereich der einzelnen Geschosse ist ein Höhenversatz von ungefähr einer halben Geschosshöhe vorhanden. Vom Sachverständigen wird die gleiche Lagebezeichnung für den versetzten Gebäudeteil verwendet, wie von dem vorderen direkt angrenzenden Gebäudeteil.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen
Kreis: Goslar
Ort und Einwohnerzahl: Bad Harzburg (ca. 22.571 Einwohner / Stand 31.12.2023)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Goslar, Salzgitter, Wernigerode, Braunschweig

Landeshauptstadt:
Hannover

Bundesstraßen:
B6; B4; B241; B82, B498

Autobahnen in der näheren Umgebung:
A369, A36, A7, A39

Bahnhof:
Bad Harzburg

Flughafen:
Hannover Airport

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen (je nach Schulform) ca. 1-2 km oder weiter entfernt;
Ärzte (je nach Fachrichtung) ca. 1-2 km entfernt bzw. weiter entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
Wohnanlage

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 7.293 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß vorliegenden Unterlagen ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Verdachtsfläche aufgeführt. Es sind nur die im Harz typischen Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Teilbereich 4) möglich. Lt. Datenblatt des Landkreises Goslar, Abt. Gesundheitsamt, ist Bad Harzburg (ohne die Teilbereiche 1 u. 3) als leicht belastetes Gebiet eingestuft. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Teilgrundbuchauszug vom 08.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Harzburg, Blatt 2172 folgende <u>nicht</u> wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk (11 K 33/23). Dem Sachverständigen liegt ein Teilgrundbuchauszug vom 08.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Harzburg, Blatt 3426 folgende <u>nicht</u> wertbeeinflussende Eintragung: Anordnung der Zwangsversteigerung (11 K 33/23).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde den vorhandenen Unterlagen entnommen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Lt. den vorliegenden Unterlagen ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Wiese an der Fritz-König-Straße" folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; VII = 7 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 1 (Geschossflächenzahl); g = geschlossene Bauweise; Es sind Baulinien und Baugrenzen vorhanden
---------------------------------	---

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Die Bauakten wurden nicht eingesehen.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf Angaben vorheriger Gutachten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt bzw. beruhen auf Informationen vorheriger Gutachten.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Die Wohnung Nr. 88 wird vermutlich eigen genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Zusätzliche Anmerkung:

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

=> (Kosten ungleich Wert).

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnanlage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnungseigentumsanlage; fünfgeschossig; unterkellert; Flachdach;
Baujahr:	1970 (lt. Angabe im Energieausweis)
Modernisierung:	teilweise modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Endenergieverbrauch: 132 kWh / (m ² * a)
Außenansicht:	insgesamt vorgehängte Fassade, Faserzementplatten; Sockel verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
Kellerräume

EG – 4. OG:
Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau (soweit ersichtlich)
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk oder Beton
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton (soweit ersichtlich)
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag; einfaches Holzgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> vermutlich Bitumendachbahnen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
	(Hinweis: Das Dach war beim Ortstermin nicht zugänglich. Es wird ein normaler Zustand unterstellt)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
	Türöffner, Klingelanlage

Heizung:	Zentralheizung (Öl- und Gas) im Heizwerk für die gesamte Wohnanlage (Fichtenweg 6, 8, 10, 12 sowie Eschenweg 2, 2a, 4, 6, 8, 10 sowie Buchenweg 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21) / Baujahr Wärmeerzeuger lt. Energieausweis 2008
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); vermutlich einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen (innenliegende Bäder)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Loggia, Keller- außentreppe
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug mit 5 Haltestellen (für 5 Personen oder 375 kg) / Baujahr 1970; modernisiert 2009
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht tlw. ein Unterhaltungsstau und tlw. allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Heizkraftwerk (Grundbuchblatt 3426)

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum/Sondernutzungsrecht

Garagen

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten

befestigte Stellplatzflächen

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG (Nr. 88)

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 88 bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 61,16 m ² ;
Raumaufteilung:	<u>Die Wohnung hat vermutlich folgende Räume:</u> 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia, 1 offene Küche, 1 Flur, 1 Bad, [1 Kellerraum]
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt.
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt.
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt.
Fenster:	Fenster tlw. aus Kunststoff und tlw. aus Holz mit Isolierverglasung (soweit von außen ersichtlich);
Türen:	Nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt.
sanitäre Installation:	Nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt.

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Loggia
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt, da <u>keine</u> Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
--	---------------

Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Instandhaltungsrücklage:	Vorhandene Instandhaltungsrücklage. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind 8.267,97 € (Stand 30.06.2024) und dem Anteil am Heizwerk sind 1.324,00 € (Stand 30.06.2024) zuzuordnen. <u>Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ist ersichtlich, dass zusätzlich zur vorhandenen Instandhaltungsrücklage Sonderumlagen für Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen notwendig sind.</u>

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und wird derzeit schrittweise saniert;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 101/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38667 Bad Harzburg, Fichtenweg 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG (Nr. 88), im Aufteilungsplan mit Nr. 88 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 06.08.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Harzburg	2172	4	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Bad Harzburg	37	396/42	3.041 m ²
Bad Harzburg	37	396/45	1.335 m ²
Bad Harzburg	37	396/46	1.557 m ²
Bad Harzburg	37	396/43	550 m ²
Bad Harzburg	37	396/18	168 m ²

Fläche (Blatt 2172):

6.651 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Harzburg	3426	4	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Bad Harzburg	37	396/34	88 m ²
Bad Harzburg	37	396/44	227 m ²
Bad Harzburg	37	396/47	135 m ²
Bad Harzburg	37	396/37	138 m ²
Bad Harzburg	37	396/33	54 m ²

Fläche (Blatt 3426):

642 m²

Fläche insgesamt
(Blatt 2172 u. 3426):

7.293 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Bodenwertermittlung

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ auch das Ertragswertverfahren als anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es auch als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren wird stützend zum Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.08.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	7.293,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	100,00 €/m ²
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.08.2024	× 1,02	B1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	102,00 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	7.293,00	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			=	102,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert			=	102,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts (Teilbereich 1)		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	102,00 €/m²
Fläche	×	6.651,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	678.402,00 € rd. 678.400,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert (Teilbereich 1)** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 insgesamt **678.400,00 €**.

IV. Ermittlung des Bodenwerts (Teilbereich 2)		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	102,00 €/m²
Fläche	×	642,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	65.484,00 € rd. 65.500,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert (Teilbereich 2)** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 insgesamt **65.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

B1: Anpassung lt. sachverständiger Schätzung

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zugehörigen Miteigentumsanteils (ME = 101/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Bodenwerts (<u>Teilbereich 1</u>)	678.400,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	678.400,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 101/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	6.851,84 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 6.851,84 € <u>rd. 6.900,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** (des Teilbereichs 1) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 **6.900,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Heizkraftwerks und der Zuwegungen

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zugehörigen Miteigentumsanteils (ME = 49,4/10.000) des zu bewertenden Heizkraftwerks nebst Zuwegungen ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Bodenwerts (<u>Teilbereich 2</u>)	65.500,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	65.500,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 49,4/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	323,57 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 323,57 € <u>rd. 320,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** (des Teilbereichs 2) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 **320,00 €**.

Anteiliger Gesamtbodenwert (Teilbereich 1 u. 2) = 7.220,- EUR

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Richtwerts (frei)	=	1.000,00 €/m ²	Lagebereich 2
im RW nicht enthaltene Abgaben	+	0,00 €/m ²	
im RW enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.000,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Richtwerts				
	Richtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.08.2024	× 1,03	V1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Geschosslage	Durchschnitt	EG	× 1,00	
Aufzug	k.A.	vorhanden	× 1,00	
Baujahr	1970	1970	× 1,00	
Ausstattung	mittel	einfach bis mittel	× 0,97	V2
Wohnfläche [m ²]	57,00	61,16	× 1,00	
Zimmeranzahl	k.A.	2	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	k.A.	vermutlich selbst genutzt	× 1,00	
Bodenrichtwert-niveau	80	100	× 1,06	V3
modernisiert	ja - teilweise	- Sondereigentum: nicht bekannt - WEG: teilweise	× 1,00	
Garage / Stellplatz	nein / nein	nein / nein	× 1,00	
angepasster abgabenfreier Richtwert			=	1.059,05 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²
insgesamt			-	0,00 €/m ²
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis			=	1.059,05 €/m²

Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts

V1; V2: Anpassung lt. sachverständiger Einschätzung

V3: Anpassung lt. Angabe in den örtlichen Grundstücksmarktdaten

4.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.059,05 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.059,05 €/m²	
Wohnfläche	× 61,16 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 64.771,50 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 64.771,50 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 64.771,50€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €	
Vergleichswert	= 54.771,50 € rd. <u>54.800,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 mit rd. **54.800,00 €** ermittelt.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Wertabschlag für fehlende Innenbesichtigung und vermutete Abweichung des Ausstattungsstandards (pauschal) 	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohnanlage)		Wohnung Nr.88 / EG	61,16		6,10	373,08	4.476,96
Summe			61,16	-		373,08	4.476,96

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.476,96 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (32,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.432,63 €
jährlicher Reinertrag	= 3.044,33 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,10 % von 7.220,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 151,62 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.892,71 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und n = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,449
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 59.153,03 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.220,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 66.373,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 56.373,03 €
	rd. 56.400,00 €

4.6.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung entnommen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte diese vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Rohertrag

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

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

- aus den Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses und
- einer Auswertung der Immobilienscout24 GmbH für diesen PLZ Bereich

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und
- der verfügbaren Angaben überörtlicher Gutachterausschüsse,
- landesdurchschnittlicher Liegenschaftszinssätze und
- eigener Anpassungen dieser o.g. Daten durch den Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde vom Gutachterausschuss für diese Objektart mit 70 Jahren angegeben. Aufgrund der Modellkonformität wird diese Gesamtnutzungsdauer übernommen

Restnutzungsdauer

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.

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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnanlage

Das (gemäß Energieausweis) ca. 1970 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1970 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 54 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 27 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 43 Jahre =) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnanlage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

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 das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Wertabschlag für fehlende Innenbesichtigung und vermutete Abweichung des Ausstattungsstandards (pauschal) 	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 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. Alle Verfahren führen 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.

4.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **54.800,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **56.400,00 €**
ermittelt.

4.7.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die 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 Eigennutzungs- und Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität und für die Ertragswertermittlung in befriedigender Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,50 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,50 (b) = 0,50$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[56.400,00 \text{ €} \times 0,50 + 54.800,00 \times 1,00] \div 1,50 = \text{rd. } 55.300,00 \text{ €}$.

4.7.4 Einzelausgebote

Für die Wohnungseigentumsanlage als auch für das Heizkraftwerk nebst Zuwegungen liegen getrennte Grundbuchauszüge vor. Da das Heizkraftwerk die Wohnungen mit Heizwärme und Warmwasser versorgt und die Eigentümer des Bewertungsobjekts keine eigenständige Heizungsanlage in die Wohnungen bzw. das Gebäude einbauen dürfen, sollte diese wirtschaftliche Einheit nicht getrennt werden. In dieser Wertermittlung ist das bereits berücksichtigt.

Die Einzelausgebote sind unter Berücksichtigung der anteiligen Grundstücksflächen der Teilgrundstücke im prozentualen Verhältnis mathematisch ermittelt worden und nachstehend dargestellt.

1) Grundbuch Blatt Nr.: 2172 lfd. Nr. 4

= $6.651 \text{ m}^2 \times 101 / 10.000 \text{ MEA}$ = rd. 67,18 anteilige Fläche (Teilbereich 1)

2) Grundbuch Blatt Nr.: 3426 lfd. Nr. 4

= $642 \text{ m}^2 \times 49,4 / 10.000 \text{ MEA}$ = rd. 3,17 anteilige Fläche (Teilbereich 2)

$67,18 \text{ m}^2$ (Teilbereich 1) + $3,17 \text{ m}^2$ (Teilbereich 2) = $70,35 \text{ m}^2$ => 100%

X1:

67,18 = X

70,35 = 100%

X2:

3,17 = X

70,35 = 100%

$$\begin{aligned} \Rightarrow \text{X1} &= 67,18 \times 100 / 70,35 = \mathbf{95,49 \%} \\ \text{X2} &= 3,17 \times 100 / 70,35 = \mathbf{\frac{4,51 \%}{100,00 \%}} \end{aligned}$$

⇒ Zu 1) X1 = 55.300,- EUR x 95,49% = 52.805,97 EUR (Grundbuch Nr.: 2172)

⇒ Zu 2) X2 = 55.300,- EUR x 4,51% = 2.494,03 EUR (Grundbuch Nr.: 3426)

4.7.5 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (Gesamtausgebot) für den 101/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnungseigentumsanlage bebauten Grundstück in 38667 Bad Harzburg, Fichtenweg 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG (Nr. 88) , im Aufteilungsplan mit Nr. 88 bezeichnet und für den 49,4/10.000 Miteigentumsanteil an dem Heizkraftwerk und den Zuwegungen

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Harzburg	2172	4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bad Harzburg	37	396/42, 396/45, 396/46, 396/43, 396/18
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Harzburg	3426	4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bad Harzburg	37	396/34, 396/44, 396/47, 396/37, 396/33

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 mit rd.

55.300,- €^{*)}

in Worten: fünfundfünfzigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

*) - Einzelausgebote unter 4.7.4

- Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein. Es hat keine Innenbesichtigung des Objektes stattgefunden (siehe Punkt 1.3)

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.

Hildesheim, 28. Januar 2025

Sachverständiger Holger Behrens

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

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

ImmoWertA:

ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise

BGB:

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

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der aktuellen Fassung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der aktuellen Fassung

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung in der aktuellen Fassung

BetrKV:

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

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)

WEG:

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

ZVG:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), in der aktuellen Fassung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

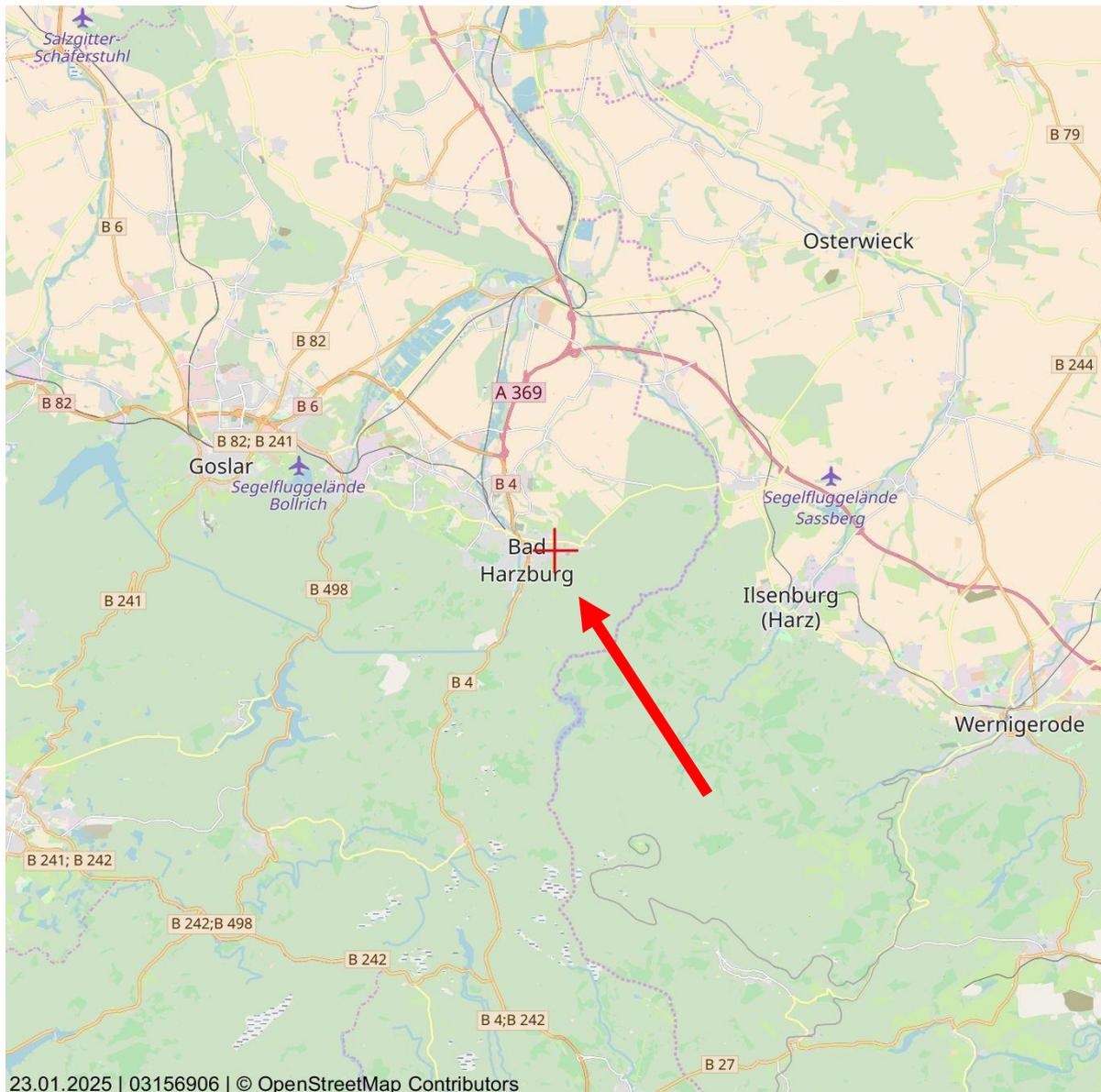
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Metropolregion Hannover
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [8] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [9] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [11] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [12] Grundstücksmarktdaten örtlicher und überörtlicher Gutachterausschüsse 2024

6 Verzeichnis der Anlagen

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

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

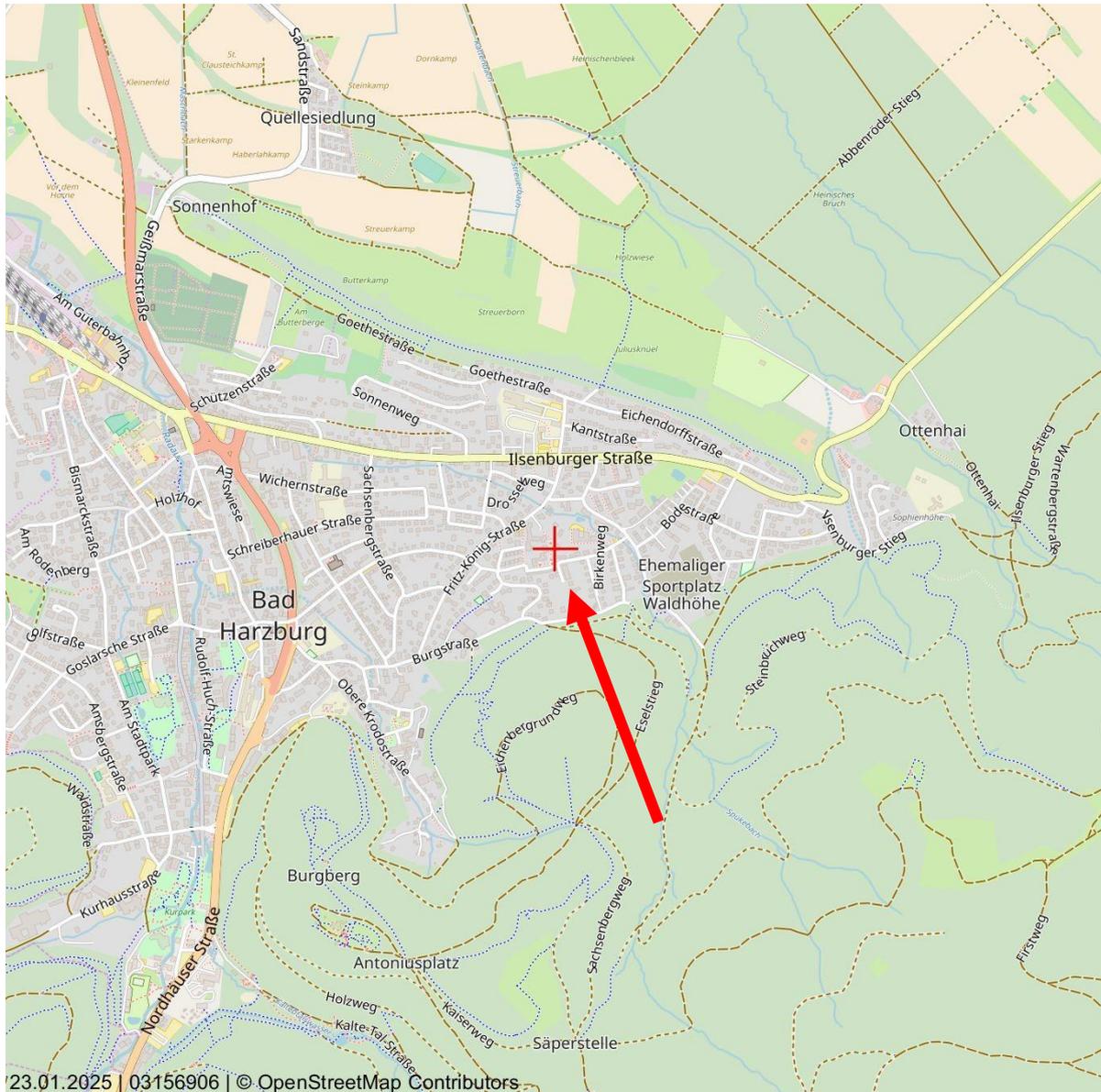
Seite 1 von 1



lizenzieren über www.on-geo.de
Best.-Nr.: 03156906

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

Seite 1 von 1



lizenzieren über www.on-geo.de
Best.-Nr.: 03156906

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

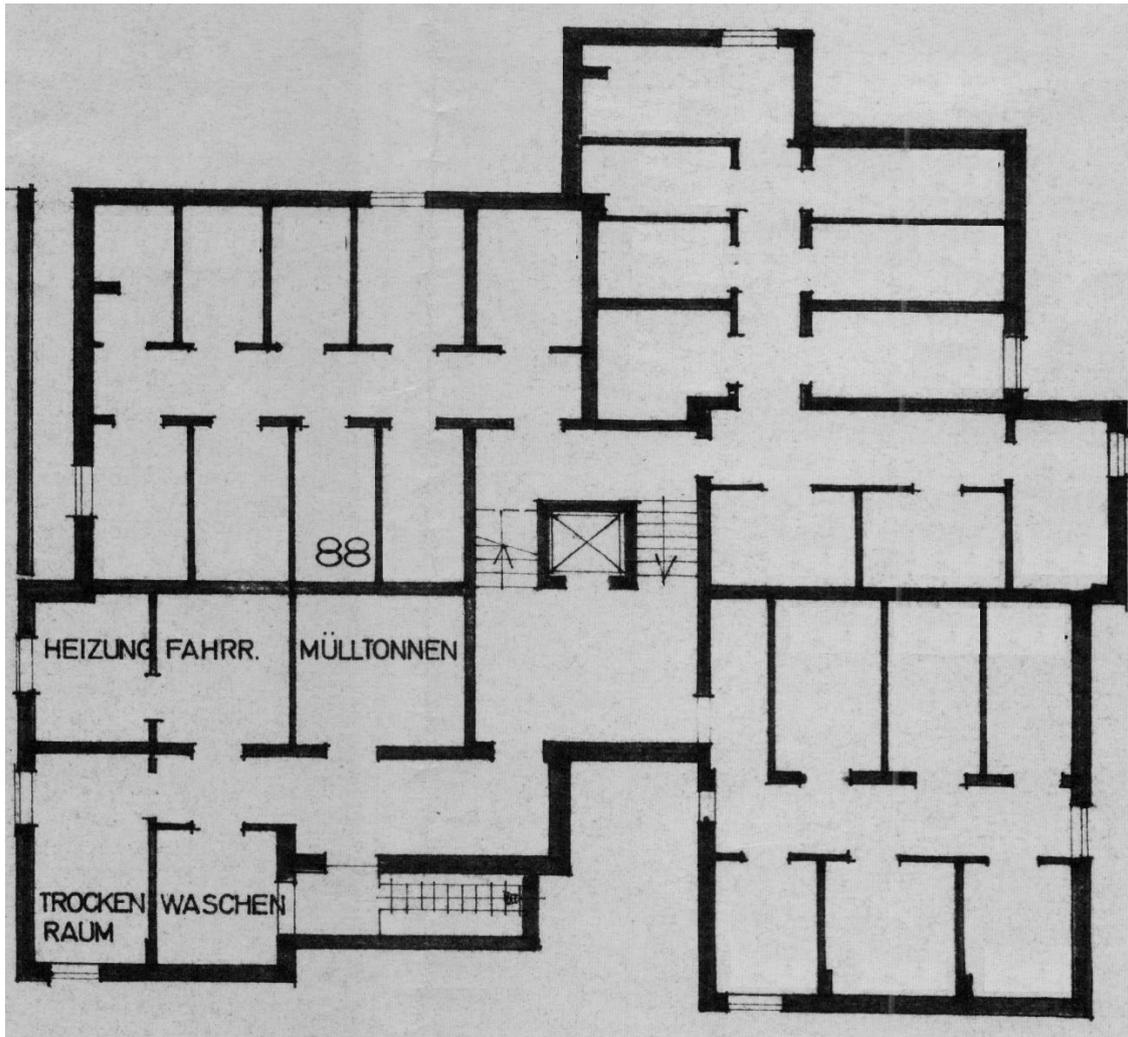
Seite 1 von 1



lizenziiert über www.on-geo.de
Best.-Nr.: 03156906

Anlage 4: Grundrisspläne

Seite 1 von 2



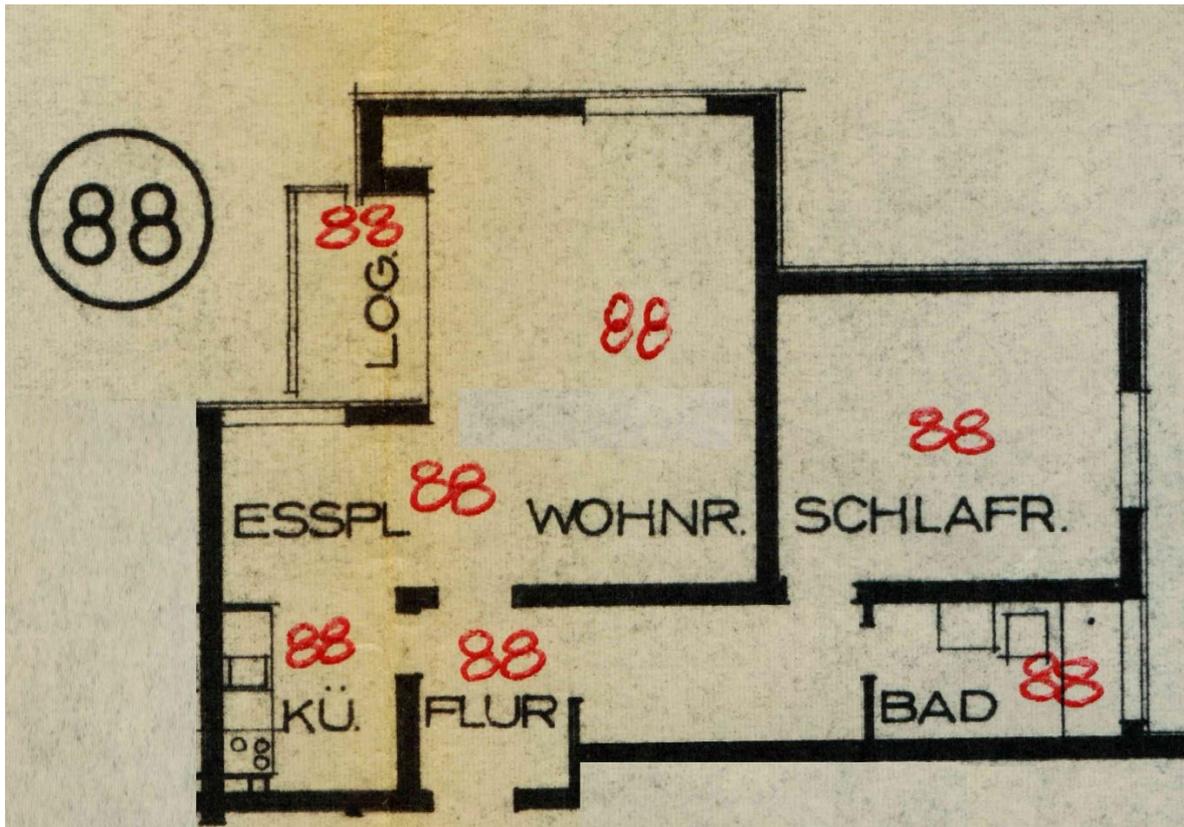
Grundrissplan KG

mit Kellerraum Nr. 88

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 4: Grundrisspläne

Seite 2 von 2



Grundrissplan Wohnung Nr. 88

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 1



Blick aus nordwestlicher Richtung
zur Wohnung Nr. 88

(Die rote Umrandung dient der ungefähren Lage der Wohnung im Gesamtobjekt)



Blick aus nordwestlicher Richtung
zur Wohnung Nr. 88

(Die rote Umrandung dient der ungefähren Lage der Wohnung im Gesamtobjekt)



Blick aus nordöstlicher Richtung
zur Wohnung Nr. 88

(Die rote Umrandung dient der ungefähren Lage der Wohnung im Gesamtobjekt)



Blick aus nordwestlicher Richtung
zur Wohnung Nr. 88

(Die rote Umrandung dient der ungefähren Lage der Wohnung im Gesamtobjekt)