



# GUTACHTEN

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

für die

**Teileigentumseinheit Nr. 53, Untergeschoss**

**Katharina-Neufang-Straße 9 a - g,**

**37444 St. Andreasberg**



Der lastenfreie **Marktwert der Teileigentumseinheit** zum Stichtag 22. August 2024 beträgt rd.

**1.400 €**

**Dr.-Ing. Hendrik Rabbel**

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

areal:wert

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



## Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

### Allgemeine Angaben

Wertermittlungstichtag	22. August 2024
Qualitätstichtag	22. August 2024
Baujahr	1975
Sanierung	2022 - 2024

Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Grundstücksfläche	3.853 m <sup>2</sup>
Anteiliger Bodenwert	57 €/m <sup>2</sup> 1.318 €

### Vergleichswert

Vergleichspreis	5.000 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert lastenfrei	<b>1.400 €</b>

### Marktwert

Marktwert lastenfrei	<b>1.400 €</b>
Bodenwertanteil am Marktwert	94 %

### Belastungen in Abteilung II

	Wert der Belastung
- lfd. Nr. 1 - 2: Eintragungen gelöscht	
- lfd. Nr. 3: Nießbrauch für einen Mann, geb. 22.11.1937 und eine Frau, geb. 25.09.1933	0 €
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk	0 €



### Weitere geforderte Angaben:

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

Das Objekt stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

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

Die Hausverwaltung wird ausgeübt von:

Immobilienverwaltung Baumann GmbH & Co. KG  
Grüne Aue 6  
38700 Braunlage

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

Nein, ein Gewerbebetrieb wurde bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Braunlage ist kein Gewerbe angemeldet.

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

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

- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

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

- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:

Aus den Bauakten gehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen hervor.

- ob ein Energieausweis vorliegt:

Die Tiefgarage ist nicht beheizt. Es liegt kein Energieausweis vor.

- ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:

Gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen Umweltamtes sind keine Altlasten bekannt. Das Grundstück befindet sich jedoch im Teilgebiet 2 der



BPG-VO, das eine erhöhte Belastung mit Arsen und Schwermetallen aufweist. Bei der Ortsbesichtigung sind keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen und Kampfmittel bekannt geworden. Auftragsgemäß wurde keine schriftliche Auskunft des zuständigen Amtes bezüglich Kampfmitteln angefordert.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Auftrag .....	6
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	6
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
1.4	Objektkonzeption .....	8
<b>2</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>9</b>
2.1	Lage .....	9
2.1.1	Makrolage .....	9
2.1.2	Mikrolage .....	9
2.1.3	Demografische Kennzahlen .....	10
2.1.4	Grundstück.....	10
2.2	Entwicklungszustand .....	11
2.3	Rechte und Beschränkungen .....	11
2.3.1	Privatrechtliche Situation.....	11
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.4	Abgaberechtlicher Zustand .....	15
<b>3</b>	<b>Objektbeschreibung</b> .....	<b>16</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	16
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	16
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung .....	17
3.4	Außenanlagen .....	17
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	17
3.6	Stärken- / Schwächen-Analyse .....	18
3.7	Risikoeinschätzung .....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Marktwertes</b> .....	<b>19</b>
4.1	Marktwert.....	19
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	19
4.3	Vergleichswertverfahren .....	19
<b>5</b>	<b>Marktwert</b> .....	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Vergleichsdaten</b> .....	<b>23</b>

## Anlagen

- I Textliche Erläuterungen
- II Objektinformationen
- III Objektfotos



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld Marktstraße 9 38678 Clausthal-Zellerfeld
Auftragsdatum	24. Juni 2024
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 2 K 8/24
Wertermittlungsstichtag	22. August 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	22. August 2024
Tag der Ortsbesichtigung	22. August 2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vertreter der Hausverwaltung/Hausmeister</li><li>• der Sachverständige</li></ul>

Auftragsgemäß ist der Marktwert im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu ermitteln. Aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist dabei der lastenfreie Wert des Grundstückes zu ermitteln. Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden dementsprechend nicht beim Marktwert berücksichtigt. § 47 ImmoWertV findet in diesem Fall keine Anwendung. Die Werte der Rechte und Belastungen werden ermittelt und gesondert ausgewiesen.

6 | 23

### 1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vom Gericht vorgelegten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben und vollständig bzw. umfassend sind. Der Sachverständige führt keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch. Es erfolgt lediglich eine Plausibilisierung der vorgelegten Unterlagen.

Vom Gericht wurden folgende wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch vom 22.04.2024

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:



- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 17.07.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 07.08.2024
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 18.07.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 16.10.2024
- Gewerbergisterauskunft vom 08.08.2024
- Informationen zur demografischen Entwicklung
- Lageinformationen vom Anbieter geoport
- Teilungserklärung vom 23.06.1975
- Aufteilungsplan vom 19.06.1975
- Bauzeichnungen, undatiert
- Bewilligung zur Eintragung Abt. II, lfd. Nr. 3 des Grundbuchs vom 27.03.1996
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 06.05.2023 und 25.05.2024
- Wirtschaftsplan 2024
- Jahresabrechnung 2023
- Baubeschreibung Wohnhäuser, undatiert
- Auszug aus der Kaufpreissammlung

### 1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Katharina-Neufang-Straße 9 a - g 37444 St. Andreasberg	
Teileigentumsgrundbuch von	St. Andreasberg	
Blatt	2547	
Gemarkung	St. Andreasberg	
Flur	29	
Flurstücke, Größe	Flurstücke	Größe
	53/1	3.820 m <sup>2</sup>
	53/2	33 m <sup>2</sup>
		<b>3.853 m<sup>2</sup></b>



Miteigentumsanteil

6/1.000

#### **1.4 Objektkonzeption**

Das Bewertungsobjekt ist ein Stellplatz in der eingeschossigen, unterirdisch gelegenen Tiefgarage.



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Braunlage, heilklimatischer Kur- und Wintersportort, hat rd. 5.500 Einwohner (Stand 31.12.2023) und liegt im niedersächsischen Oberharz auf einer Höhe zwischen 600 und 971 m, etwa 22 km südlich Bad Harzburgs, an der Schnittstelle des nördlichen Nationalparks Harz und des südlichen Naturparks Harz. Der 1.142 m hohe Brocken liegt rund 15 km nördlich. Die Stadt gliedert sich in die Ortsteile Sankt Andreasberg, Hohegeiß und die Kernstadt Braunlage.

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

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

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

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

#### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in St. Andreasberg an der Katharina-Neufang-Straße und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Die Katharina-Neufang-Straße ist eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. In der Nachbar-



schaft herrscht überwiegend Wohnbebauung vor. Einige Wohnungen werden als Ferienwohnungen genutzt. Die Lage ist durchschnittlich.

Die Verkehrsanbindung ist mäßig. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist an der Bushaltestelle Schützenhaus in ca. 1,1 km gegeben. Für den Individualverkehr besteht nach rund 6 km eine Auffahrtsmöglichkeit zur B 242 und B 27. Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind wenige im Ort, weitere in den umliegenden Orten vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie eine Grundschule und ein Kindergarten sind in St. Andreasberg gegeben. Weiterführende Schulen und Ärzte befinden sich in den Nachbarorten.

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

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

### 2.1.3 Demografische Kennzahlen

Einwohner (31.12.2023)	5.495
Relative Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2022	-10,2 %
Relative Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2022	-6,0 %
Arbeitslosenquote (06/2024, Landkreis Goslar)	7,0 %
Kaufkraftkennziffer (2024, Landkreis Goslar)	89,6
Kaufkraft pro Kopf/Jahr (2024, Landkreis Goslar)	25.047 €

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

### 2.1.4 Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche ist unregelmäßig geschnitten und fällt von Norden nach Süden ab. Die Grundstückerschließung erfolgt über die Katharina-Neufang-Straße. Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen sowie die gegenständliche Tiefgarage. Laut Hausverwaltung sind die weiteren insgesamt 21 Frestellplätze auf dem Grundstück nachträglich als Sondereigentum festgelegt worden (21/1.021 MEA). Eine Änderung der Teilungserklärung erfolgte nicht, sodass diese weiterhin als Gemeinschaftseigentum anzusehen sind. Weitere Parkplätze befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.



## 2.2 Entwicklungszustand

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung entspricht das Bewertungsobjekt baureifem Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

## 2.3 Rechte und Beschränkungen

### 2.3.1 Privatrechtliche Situation

#### 2.3.1.1 Grundbuch

Der Bewertung liegt ein Teileigentumsgrundbuchauszug vom 22.04.2024 zugrunde. Folgende Eintragungen sind in Abteilung II vorhanden:

- lfd. Nr. 1 - 2: Eintragungen gelöscht
- lfd. Nr. 3: Nießbrauch für einen Mann, geb. 22.11.1937 und eine Frau, geb. 25.09.1933
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

Der genaue Wortlaut der Eintragungen ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen.

Die Eintragung der lfd. Nr. 3 wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus. Laut Mitteilung des Amtsgerichts sind die Berechtigten bereits verstorben und die Eintragung somit löschungsfähig.

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

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

#### 2.3.1.2 Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges

Das Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen und Stellplätzen wurde in der Teilungserklärung (Urkundenrolle Nr. 169) vom 23.06.1975 vereinbart. Der Miteigentumsanteil für das Bewertungsobjekt beträgt 6/1.000. Die Stellplätze außerhalb der Tiefgaragen sind laut Hausverwaltung auf 21 Miteigentumsanteile aufgeteilt worden. Da jedoch keine Änderung der Teilungserklärung erfolgte, handelt es sich rechtlich weiterhin um Gemeinschaftseigentum ohne Zuweisung zur Sondernutzung. Laut Teilungserklärung können ausschließlich Nutzungsrechte für die Wohnungs- und Teileigentümer entgeltlich vereinbart werden.



Die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Bewertungsobjekt beträgt den Miteigentumsanteilen entsprechend 66,16 €. Laut vorliegendem Wirtschaftsplan 2024 wurde ein Darlehen für die Sanierung des Daches und der Tiefgarage aufgenommen, an dem sich auch der Eigentümer des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes beteiligen muss. Dabei beträgt der Anteil am Darlehen dem Miteigentumsanteil entsprechende für das Dach 274,38 € pro Jahr und 275,33 € für die Tiefgarage. Die Darlehen wurden für zehn Jahre abgeschlossen. Auszahlungstermin für das Darlehen für die Dachsanierung war der 08.06.2021, für die Sanierung der Tiefgarage der 01.09.2022. Die jährlichen Zusatzkosten werden über die jeweilige Restlaufzeit kapitalisiert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Ein Liegenschaftszinssatz für Tiefgaragenstellplätze im Teileigentum wird vom zuständigen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Ausgehend von der Hauptnutzung des Grundstücks (nach WEG geteiltes Mehrfamilienhaus) wird behelfsweise der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhausgrundstücke herangezogen. Der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser wird bei einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren mit einem Medianwert von 3,2 % bei einem Bodenrichtwert von 55 €/m<sup>2</sup> (Vertrauensbereich: 2,9 % bei Bodenrichtwert 90 €/m<sup>2</sup> bis 3,4 % bei Bodenrichtwert 40 €/m<sup>2</sup>) angegeben.<sup>1</sup> Die Werte sind Durchschnittswerte über das gesamte Stadtgebiet. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung sowie der Objektart Tiefgaragenstellplatz wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 3,25 % zugrunde gelegt.

<sup>1</sup> Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2024

Darlehen Dachsanierung

jährlicher Darlehensbeitrag:	274,38 €
zahlbar bis:	07.06.2031
Restlaufzeit:	6,79 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	3,25 %
Barwertfaktor:	6,006

Barwert des Darlehensbeitrags am Wertermittlungsstichtag:

$$274,38 \text{ €} \times 6,006 = 1.647,93 \text{ €}$$

Darlehen Tiefgaragensanierung

jährlicher Darlehensbeitrag:	275,33 €
zahlbar bis:	31.08.2032
Restlaufzeit:	8,03 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	3,25 %
Barwertfaktor:	6,969

Barwert des Darlehensbeitrags am Wertermittlungsstichtag:

$$275,33 \text{ €} \times 6,969 = 1.918,77 \text{ €}$$

**Barwert gesamt:**

	1.647,93 €
	1.918,77 €
	<hr/>
	3.566,70 €
<b>rd.</b>	<b>3.600 €</b>

13 | 23

Laut Protokoll der letzten Eigentümerversammlung wurde keine weitere Sonderumlage beschlossen.

Folgende Maßnahmen wurden in den letzten beiden Eigentümerversammlungen beschlossen:

- Betonsanierung und Anstrich der Balkon-Stirnkanten und Untersichten (ca. 5.200 €)
- Montage von Schneefangbalken über den Hauseingängen (ca. 3.900 €)
- Einbau von Funk-Kaltwasserzählern und Funk-Heizkostenverteilern (3.609,41 €)
- Erneuerung des Zaunes durch einen Doppelstabmattenzaun (zurückgestellt)
- Instandsetzung der Regenwasser-/Schmutzwasserrohre (ca. 20.000 €)



Die Kosten wurden/werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug per 31.12.2023 rd. 47.000 €.

## **2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.3.2.1 Bauplanungsrecht**

Das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft des zuständigen Bauamtes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Neufanf - Totenberg" vom 12.05.1970. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes allgemeines Wohngebiet und eine offene, zweigeschossige Bauweise fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,7. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,7.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Braunlage ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.

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

### **2.3.2.2 Baulasten**

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

### **2.3.2.3 Ökologische Lasten und Altlasten**

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

Das Grundstück befindet sich allerdings im Teilgebiet 2 (TG 2) der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO). Der Boden im TG 2 weist hohe Schwermetallbelastungen, insbesondere durch Blei und Cadmium, auf. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Da diese Bodenbelastung grundsätzlich im gesamten Landkreis Goslar vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass das damit einhergehende Kostenrisiko, speziell bei Neubaumaßnahmen, auf dem Markt grundsätzlich Berücksichtigung findet und sich im Bodenrichtwert widerspiegelt.



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

#### **2.4 Abgaberechtlicher Zustand**

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



### 3 Objektbeschreibung

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

#### 3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist das Sondereigentum an einem in der Tiefgarage gelegenen Stellplatz. In der Tiefgarage befinden sich insgesamt 14 Stellplätze. Sie grenzt unmittelbar an die auf dem Grundstück befindliche Wohnbebauung an. Die Zufahrt besteht an der Nordostseite des Grundstücks.

Im Rahmen des Ortstermins konnte das gesamte Objekt besichtigt werden.



### 3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart:	eingeschossige Tiefgarage (14 Stpl.)
Baujahr:	1975
Sanierung:	2022 - 2024

#### Gebäudekonstruktion

Außenansicht:	Sichtbeton
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Dachform:	Flachdach
Wände:	massiv

#### Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallationen:	normale Ausstattung; Beleuchtung
------------------------	----------------------------------

#### Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Betonpflaster
Wände/Decke:	Sichtbeton
Fenster:	verglaste Rundfenster
Tore:	elektrisches Sektionaltor
Besondere Bauteile:	Zufahrtsrampe

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsleitungen, 8 gepflasterte Stellplätze und gepflasterte Zufahrt, Zierbepflanzungen.

### 3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjektes war zum Wertermittlungsstichtag überwiegend als gut zu bezeichnen. Die umfassende Sanierung der Tiefgarage ist kürzlich abgeschlossen worden.

Die üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen werden in den Bewertungsverfahren durch und die Wahl der Vergleichskauffälle (Vergleichswertverfahren) berücksichtigt.



### **3.6 Stärken- / Schwächen-Analyse**

#### Stärken

Das Gebäude verfügt über eine gute Bausubstanz, es wurde zuletzt vollständig saniert. Auf dem Grundstück stehen weitere Stellplätze zur Verfügung.

#### Schwächen

Für die Sanierung wurde ein Darlehen aufgenommen, das durch die Miteigentümer zu tilgen ist.

#### Chancen

Aufgrund der Lage im Oberharz mit erhöhter Schneefallwahrscheinlichkeit im Winter bestehen für den Tiefgaragenstellplatz überdurchschnittliche Vermietungschancen auch an Nutzer außerhalb der Wohnanlage.

#### Risiken

Die noch zu zahlenden Darlehensbeiträge für die Sanierung können den potenziellen Käuferkreis einschränken.

### **3.7 Risikoeinschätzung**

#### Drittverwendungsfähigkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Stellplatz in einer Tiefgarage. Eine anderweitige Nutzung ist nicht möglich. Die Drittverwendungsfähigkeit/Nutzbarkeit durch Dritte wird als normal eingeschätzt.

#### Vermietbarkeit

Das Objekt befindet sich im Oberharz mit erhöhter Schneefallwahrscheinlichkeit im Winter. Dadurch besteht eine erhöhte Nachfrage nach Garagen, überdachte Stellplätze oder Tiefgaragenstellplatz. Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird daher als überdurchschnittlich eingestuft.

#### Marktgängigkeit

Als potenzielle Käufer kommen vorrangig die Bewohner der Wohnanlage sowie der umliegenden Wohnhäuser in Betracht. Aufgrund des eingeschränkten Käuferkreises wird die Marktgängigkeit insgesamt als leicht unterdurchschnittlich erachtet.



## 4 Ermittlung des Marktwertes

### 4.1 Marktwert

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

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

19 | 23

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

Das Bewertungsobjekt ist ein Stellplatz in einer Tiefgarage. Der Marktwert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

### 4.3 Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswertberechnung liegt ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Northeim zugrunde. Die Auswahl bezieht sich auf Kauffälle von Eigentumswohnungen seit 2020 in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjekts für Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1971 und 1980 und einem Miteigentumsanteil von 30/10.000 bis 278/10.000.

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



### Kaufpreisanalyse von Eigentumswohnungen

Kaufdatum ab Jan 2020, Baujahr ab 1971

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	MEA [1/10.000]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]	Index	indizierter Kaufpreis [€]	Anpassung [€]
1	01.20	1976	30	50	4.000	1,2490	4.996	4.996
2	03.20	1972	278	50	2.500	1,2490	3.123	--
3	05.20	1971	49	50	2.400	1,2185	2.924	--
4	06.20	1972	278	50	3.800	1,2185	4.630	4.630
5	06.20	1972	278	50	3.500	1,2185	4.265	4.265
6	07.20	1980	30	43	4.000	1,1941	4.776	4.776
7	10.20	1980	30	43	3.000	1,1480	3.444	3.444
8	11.20	1976	30	50	4.000	1,1480	4.592	4.592
9	12.20	1976	30	50	3.000	1,1480	3.444	3.444
10	01.21	1973	50	51	6.000	1,0851	6.511	--
11	07.21	1980	30	44	5.300	0,9827	5.208	5.208
12	12.21	1972	278	51	4.500	0,9469	4.261	4.261
13	04.22	1973	50	54	8.000	0,8716	6.973	--
14	08.22	1971	51	54	4.000	0,8759	3.504	3.504
15	04.24	1980	30	48	4.300	1,0000	4.300	4.300

20 | 23

Minimal	1971	30 nach Anpassung	2.924 €/St.	3.444 €/St.
<b>Mittelwert</b>	<b>1975</b>	<b>101</b>	<b>4.463 €/St.</b>	<b>4.311 €/St.</b>
Maximal	1980	278	6.973 €/St.	5.208 €/St.
Standardabweichung			+/- 1.157 €/St.	+/- 619 €/St.

Die Standardabweichung veranschaulicht die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel. Je größer die Standardabweichung, desto größer die Streuung der Einzelwerte. Zur Verdichtung des Datenmaterials werden Werte, die außerhalb der Standardabweichung liegen, ausgeklammert. Daher werden die Kaufpreise lfd. Nr. 2, 3, 10 und 13 ausgesondert.

Aus den Vergleichspreisen ergibt sich ein Mittelwert von 4.311 €/St. bei einer Spanne von 3.444 €/St. bis 5.208 €/St. Aufgrund des sanierten Zustands des Bewertungsobjekts wird ein Vergleichswert im oberen Bereich der Spanne der Wertermittlung zugrunde gelegt. Weitere Zu- oder Abschläge werden nicht für erforderlich gehalten.





## 5 Marktwert

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

Der lastenfreie Marktwert für die Teileigentumseinheit Nr. 53, Untergeschoss Katharina-Neufang-Straße 9 a - g, 37444 St. Andreasberg beträgt zum Wertermittlungstichtag 22. August 2024

**1.400 €**



## 6 Vergleichsdaten

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

Der Gutachterausschuss Northeim veröffentlicht für Stellplätze in Tiefgaragen im Teileigentum mittlere Kaufpreise. Dieser liegt im Landkreis Goslar bei durchschnittlich 5.000 €/St. Der Marktwert des Bewertungsobjekts wurde unter Vernachlässigung des Sonderwertes für das Darlehen mit 5.000 € ermittelt und ist somit plausibel.

Braunschweig, 17. Dezember 2024

23 | 23

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Beratender Ingenieur

