



GUTACHTEN

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

für die

Eigentumswohnung Nr. 10, Haus B, DG rechts

Katharina-Neufang-Straße 9 b,

37444 Braunlage, OT St. Andreasberg



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

17.500 €

Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

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

areal:wert

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



Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag	22. August 2024
Qualitätsstichtag	22. August 2024
Baujahr	1975
Sanierung	2021

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	29 Jahre
Instandsetzungskosten	244 €/m ² 10.000 €
Grundstücksfläche	3.853 m ²
Anteiliger Bodenwert	57 €/m ² 4.612 €

Ertragswert

Mietfläche	41 m ²
Jahresrohertrag	3.204 €
Bewirtschaftungskosten	1.049 €
Liegenschaftszinssatz	3,25 %
Ertragswert lastenfrei	402 €/m ² 16.500 €

Vergleichswert

Vergleichspreis	1.050 €/m ²
Vergleichswert lastenfrei	427 €/m ² 17.500 €

Marktwert

Marktwert lastenfrei	427 €/m ² 17.500 €
----------------------	--------------------------------------

Bodenwertanteil am Marktwert	26 %
Marktwert/Jahresrohertrag	5,5-fache

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:

Es liegt ein verbrauchsorientierter 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, dass 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**

1	Allgemeine Angaben.....	6
1.1	Angaben zum Auftrag	6
1.2	Herangezogene Unterlagen, Informationen.....	6
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
1.4	Objektkonzeption	8
2	Grundstücksmerkmale	9
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
2.3.1.1	Grundbuch.....	11
2.3.1.2	Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges	11
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.3.2.1	Bauplanungsrecht.....	13
2.3.2.2	Baulasten	14
2.3.2.3	Ökologische Lasten und Altlasten.....	14
2.4	Abgaberechtlicher Zustand	14
3	Objektbeschreibung.....	15
3.1	Vorbemerkungen	15
3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.3	Gebäudeart, Zustand, Ausstattung	16
3.4	Energetische Eigenschaften	17
3.5	Außenanlagen	18
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
3.7	Stärken- / Schwächen-Analyse	19
3.8	Bauberechnung	19
3.9	Risikoeinschätzung	19
4	Ermittlung des Marktwertes	21
4.1	Marktwert.....	21
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Ertragswertverfahren	22
4.5	Vergleichswertverfahren	25
5	Marktwert	28
6	Vergleichsdaten	29

Anlagen

- I Textliche Erläuterungen
- II Objektinformationen
- III Objektfotos



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld Versteigerungsgericht Marktstraße 9 38678 Clausthal-Zellerfeld
Auftragsdatum	24. Juni 2024
Zweck des Gutachtens	Marktwertermittlung des Grundbesitzes in der Zwangsversteigerungssache 2 K 6/24
Wertermittlungstichtag	22. August 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	22. August 2024
Tag der Ortsbesichtigung	22. August 2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	• Vertreter der Hausverwaltung/Hausmeister • der Sachverständige

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

6 | 29

1.2 Herangezogene Unterlagen, Informationen

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

Vom Gericht wurden folgende wertermittlungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch 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
- Gewerberegisterauskunft 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, undatiert
- Energieausweis vom 23.08.2018
- Auszug aus der Kaufpreissammlung

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse	Katharina-Neufang-Straße 9 b 37444 Braunlage, OT St. Andreasberg
Wohnungsgrundbuch von	St. Andreasberg
Blatt	2504
Gemarkung	St. Andreasberg
Flur	29



Flurstücke, Größe	Flurstücke	Größe
	53/1	3.820 m ²
	53/2	33 m ²
		3.853 m²
Miteigentumsanteil	21/1.000	

1.4 Objektkonzeption

Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung in einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten, Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.



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 im Stadtteil 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



Nachbarschaft 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 das Erlebnisbergwerk, die Sommerrodelbahn, eine Sternwarte, einen 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, www.statistik.arbeitsagentur.de, 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 stehen Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage zur Verfügung, die sich im Sondereigentum befinden. Zum Gegenstand vorliegender Wertermittlung gehört kein Pkw-Stellplatz. 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 Wohnungsgrundbuchauszug 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 lösungsfähig.

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

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

2.3.1.2 Teilungserklärung, Rücklagen, Sonstiges

Das Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen wurde in der Teilungserklärung (Urkundenrolle Nr. 169) vom 23.06.1975 vereinbart. Der Miteigentumsanteil für das Bewertungsobjekt beträgt 21/1.000. Die Stellplätze außerhalb der Tiefgarage sind Gemeinschaftseigentum ohne Zuweisung zur Sondernutzung. Laut Teilungserklärung können ausschließliche Nutzungsrechte für die Wohnungs- und Teileigentümer entgeltlich vereinbart werden.

Laut Mitteilung der Hausverwaltung wurde die Pos. 37 der Teilungserklärung (14/1.000 im Dachgeschoss) auf insgesamt fünf Eigentümer mit je 2,8/1.000 aufge-



teilt, darunter auch der Eigentümer der gegenständlichen Wohnung. Eine Änderung der Teilungserklärung erfolgte jedoch nicht, sodass dieser Anteil aufgrund der fehlenden Rechtssicherheit in der Wertermittlung unberücksichtigt bleibt.

Die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Bewertungsobjekt beträgt entsprechend den Miteigentumsanteilen 231,53 €. Laut vorliegendem Wirtschaftsplan 2024 wurde ein Darlehen für die Sanierung des Daches und der Tiefgarage aufgenommen, an dem sich auch die zu bewertende Wohnung beteiligen muss. Für diese beträgt der Anteil am Darlehen entsprechend den Miteigentumsanteilen für das Dach 960,34 € pro Jahr und 963,64 € 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.

Darlehen Dachsanierung

jährlicher Darlehensbeitrag:	960,34 €
zahlbar bis:	07.06.2031
Restlaufzeit:	6,79 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	3,25 %
Barwertfaktor:	6,006

12 | 29

Barwert des Darlehensbeitrags am Wertermittlungstichtag:

$$960,34 \text{ €} \times 6,006 = 5.767,80 \text{ €}$$

Darlehen Tiefgaragensanierung

jährlicher Darlehensbeitrag:	963,64 €
zahlbar bis:	31.08.2032
Restlaufzeit:	8,03 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	3,25 %
Barwertfaktor:	6,969

Barwert des Darlehensbeitrags am Wertermittlungstichtag:

$$963,64 \text{ €} \times 6,969 = 6.715,61 \text{ €}$$

Barwert gesamt:

	5.767,80 €
	6.715,61 €
	12.483,41 €
rd.	12.500 €



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 "Neufang - 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 Schadstoffbelastungen durch Arsen und Schwermetalle auf. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Da diese Bodenbelastung grundsätzlich im gesamten Landkreis Goslar vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass das damit einhergehende Kostenrisiko, speziell bei Neubaumaßnahmen, auf dem Markt grundsätzlich Berücksichtigung findet und sich im Bodenrichtwert widerspiegelt.

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

2.4 Abgaberechtlicher Zustand

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



3 Objektbeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung in einem zweigeschossigen, nichtunterkellerten Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Eigentumsgesellschaft umfasst insgesamt sieben Häuser mit jeweils fünf Wohnungen, die als Dreier- bzw. Viererkette aneinandergereiht sind. Im Dachgeschoss der einzelnen Häuser befinden sich neben jeweils einer Wohnung noch fünf Bodenräume zzgl. Flur, die je Haus jeweils eine Sondereigentumseinheit bilden. Auf dem Grundstück



gibt es ferner eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen, an denen Sondereigentum besteht.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Hauses B und besteht laut Aufteilungsplan aus Wohn- und Kinderzimmer, innenliegender Schlafnische, Bad und Küche sowie einer Loggia.

Vor Ort war festzustellen, dass ein Teil der angrenzenden Bodenräume durch Wandöffnungen der gegenständlichen Wohnung zugeordnet wurde, sodass diese nunmehr ein weiteres Zimmer aufweist. Dabei handelt es sich vermutlich um die Pos. 37 der Teilungserklärung, die laut Hausverwaltung auf fünf Eigentümer zu je 2,8/1.000 aufgeteilt wurde. Eine Änderung der Teilungserklärung und Anpassung der Miteigentumsanteile erfolgte bislang nicht, sodass in der Wertermittlung die rechtlich genehmigte Wohnungsgröße angesetzt wird und die Kosten für die Wiederherstellung des genehmigten Zustands als objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd berücksichtigt werden.

Das Wohnzimmer mit der Loggia und das Kinderzimmer haben Südausrichtung. Die Wand zu der innenliegenden Schlafnische wurde aufgebrochen und somit das Wohnzimmer vergrößert. Das Bad ist ebenfalls innenliegend, die Küche nach Norden ausgerichtet.

16 | 29

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

Das Grundstück ist überwiegend gärtnerisch angelegt. Die Wege sind gepflastert. Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze vorhanden.

Im Rahmen des Ortstermins konnten die gesamte Wohnung und die gemeinschaftlich genutzten Flächen, wie das Treppenhaus besichtigt werden.

3.3 Gebäudeart, Zustand, Ausstattung

Gebäudeart: zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (je 5 Wohnungen) mit ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist nicht unterkellert

Baujahr: 1975

Sanierung: Dach: 2021

Tiefgarage: 2022 - 2024



Gebäudekonstruktion

Außenansicht:	Faserzementplatten
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Dachform, -eindeckung:	Satteldach, Eindeckung mit Dachpfannen
Wände:	massiv
Geschossdecken:	Massivdecken
Treppen:	massiv

Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung; Türöffner
Heizung:	Gaszentralheizung; Verteilung über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Teppich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Tapeten
Fenster:	Holzrahmen mit Wärmedämmverglasung (Bj. 1975)
Türen:	Hauseingangstür: Metalltür mit Ornamentglas Wohnungseingangstüren: Holztüren in Metallzargen Zimmertüren: Holztüren in Metallzargen
Sanitärinstallation:	Bad mit Dusche, Waschbecken, WC
Besondere Bauteile:	Loggia

17 | 29

3.4 Energetische Eigenschaften

Für das Bewertungsobjekt wurde ein verbrauchsorientierter Energieausweis erstellt und vorgelegt. Danach lag in den Jahren 2015 - 2018 der durchschnittliche (zeitlich bereinigte und klimabereinigte) Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser bei 97 kWh/(m²a). Damit liegt das Bewertungsobjekt im Vergleich zu durchschnittli-



chen Energiebedarfskennwerten nach EnEV 2013 im grünen bis gelben Bereich des dargestellten Ampelsystems (grün - gute Energieeffizienz, gelb - mittlere Energieeffizienz, rot - schlechte Energieeffizienz) bzw. in der Energieeffizienzklasse C.

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, acht gepflasterte Stellplätze und gepflasterte Zufahrt, Zierbepflanzungen.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die Fenster sind noch aus dem Baujahr und müssen ausgetauscht werden. Ebenso ist das Bad veraltet und bedarf einer umfassenden Sanierung. An der Decke im Bad und im Flur sind Spuren eines Wasserschadens ersichtlich. Laut Aussage beim Ortstermin wurde dieser behoben, sodass es hierbei lediglich noch um Schönheitsreparaturen handelt. Die Wand-, Decken- und Bodenbeläge weisen insgesamt einen veralteten und verwohnten Zustand auf und zum Erhalt der Marktgängigkeit der Wohnung auszutauschen.

18 | 29

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

Unter Berücksichtigung des Zustandes ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber das Objekt grundlegend renovieren wird. Die tatsächlichen Kosten hängen von den zu planenden Maßnahmen ab. Die Sanierungskosten werden pauschal nach sachverständigem Ermessen ermittelt und als Abschlag in den Bewertungsverfahren berücksichtigt. Die Instandsetzungskosten für die genannten Maßnahmen werden mit pauschal rd. 10.000 € (244 €/m² Wohnfläche) angesetzt.

Der angesetzte Wert für die Instandsetzung/Modernisierung spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten wider, sondern stellt annähernd die Wertminderung aufgrund der fehlenden Instandsetzung/Modernisierung dar und soll in etwa dem Ansatz entsprechen, den auch ein Käufer vom geforderten Kaufpreis abziehen würde. Eine diffe-



renzierte Untersuchung und Kostenermittlung wären gegebenenfalls zu empfehlen. Für die genaue Ermittlung der Kosten sind entsprechende Angebote einzuholen.

Der zu bewertenden Wohnung wurde durch eine Wandöffnung ein weiteres Zimmer zugeordnet, welches zuvor als Bodenraum diente. Eine Änderung der Teilungserklärung und Anpassung der Miteigentumsanteile erfolgte bislang nicht, sodass in der Wertermittlung die rechtlich genehmigte Wohnungsgröße angesetzt wird. Die Kosten für die Wiederherstellung des genehmigten Zustands werden pauschal mit 3.000 € wertmindernd berücksichtigt.

3.7 Stärken- / Schwächen-Analyse

Stärken

Das Gebäude verfügt insgesamt über eine gute Bausubstanz, das Dach wurde zuletzt vollständig erneuert. Auf dem Grundstück sind Stellplätze vorhanden.

Schwächen

Die Wohnung weist einen sanierungsbedürftigen Zustand und eine veraltete Ausstattung auf.

19 | 29

Chancen

Aufgrund der Lage und der Größe der Wohnung ist nach Sanierung auch eine Vermietung als Ferienwohnung denkbar.

Risiken

Der Sanierungsbedarf der Wohnung und die noch zu zahlenden Darlehensbeiträge für die Sanierung des Daches und der Tiefgarage können den potenziellen Käuferkreis einschränken.

3.8 Bauberechnung

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung entnommen und mit rd. 41 m² der Wertermittlung zugrunde gelegt.

3.9 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Wohnungen dürfen mit Zustimmung des Verwalters zu beruf-



lichen Zwecken benutzt werden. Das Bewertungsobjekt dient als Wohnhaus und ist auch dafür ausgelegt. Eine Vermietung zu Ferienzwecken ist ebenfalls denkbar. Anderweitige Nutzungen sind nur mit Genehmigung der Eigentümergemeinschaft zulässig, nicht ohne größeren baulichen und rechtlichen Aufwand möglich und werden wirtschaftlich nicht als sinnvoll erachtet. Die Drittverwendungsfähigkeit/Nutzbarkeit durch Dritte wird als normal eingeschätzt.

Vermietbarkeit

Als potenzielle Mietinteressenten für die Wohnung werden vor allen Dingen Ein- und Zweipersonenhaushalte angesprochen. Eine befristete Vermietung an Feriengäste ist ebenfalls denkbar. Negativ ist die fehlende Modernisierung der Wohnung, dadurch entspricht die Wohnung nicht den modernen Ansprüchen von potenziellen Mietern und eine Vermietung ohne durchgreifende Modernisierung (Fenster, Bad) wird erheblich erschwert. Vorteilhaft ist das Vorhandensein von Stellplätze auf dem Grundstück. Die Vermietbarkeit wird nach Sanierung als normal, vor Sanierung als schlecht eingeschätzt.

Marktgängigkeit

Im näheren Einzugsgebiet des Bewertungsobjektes befinden sich mehrere vergleichbare Objekte. Der Sanierungs- und Modernisierungsstau der Wohnung begründet ein Kostenrisiko, das die Vermarktung negativ beeinflusst. Zudem können die zu zahlenden Darlehensbeiträge den Kreis potenzieller Käufer einschränken. Die Marktgängigkeit wird insgesamt als eingeschränkt 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.

21 | 29

Die ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ist als Anlage I beigefügt.

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

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsobjektes beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim 57 €/m² (Erhebungsstichtag 01.01.2024). Der Bodenrichtwert weist die Zustandsmerkmale allgemeines Wohngebiet, offene, zweigeschossige Bauweise aus. Die Zustandsmerkmale stimmen mit dem Bewertungsobjekt überein, sodass der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung übernommen wird.

Bodenwert

Flurstück 53/1:	57 €/m ²	x	3.820 m ²	=	217.740 €
Flurstück 53/2:	57 €/m ²	x	33 m ²	=	1.881 €
					219.621 €



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

Anteiliger Bodenwert

$$\frac{21}{1.000} \times 219.621 \text{ €} = 4.612 \text{ €}$$

Der angesetzte Bodenwert führt zu einem Anteil am Marktwert von rd. 26 %.

4.4 Ertragswertverfahren

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

Erzielte Mieten

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Marktmieten

22 | 29

Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden durch Orientierung an recherchierten Angebotsmieten (z.B. ImmoScout24, Immonet) und örtlichen Marktberichten sowie eigenen Mietpreissammlungen ermittelt. Es konnten im näheren Umfeld Wohnungsmieten in einer Spanne zwischen 4,96 €/m² und 8,93 €/m², im Mittel 6,74 €/m² ermittelt werden.

Marktüblicher Mietansatz

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

Für das Bewertungsobjekt wird eine marktüblich erzielbare Miete von 6,50 €/m² nach Sanierung zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Modellwerten für Bewirtschaftungskosten in Anlage 3 der ImmoWertV gewählt. Die Werte gelten für das Jahr 2021 und werden mittels aktuellem Verbraucherpreisindex aktualisiert.

Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten durch Umlagen gedeckt werden.



Seit dem 01.01.2023 sind gem. den Vorgaben des CO₂KostAufG nicht mehr sämtliche CO₂-Kosten, die im Rahmen der Versorgung mit Wärme und Warmwasser anfallen, auf die Mieter umlegbar. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes und Nutzungsart (Unterscheidung zwischen Gewerbe und Wohnen) verbleibt ein bestimmter Anteil der CO₂-Kosten beim Eigentümer/Vermieter und mindert insofern den Reinertrag der Immobilie. Die CO₂-Kosten werden hierbei bis zum Jahr 2026 sukzessive steigen. Basis der Ableitung des Umlagebetrags ist ein CO₂-Preis von 60 €/t zzgl. MwSt., also der Mittelwert der ab dem Jahr 2026 angestrebten Handelsspanne.

Der Ansatz berücksichtigt den beim Eigentümer/Vermieter verbleibenden Anteil der CO₂-Umlage gemäß CO₂KostAufG.

Liegenschaftszinssatz

Ein Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird seitens des Gutachterausschusses nicht veröffentlicht. Der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser wird bei einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren mit einem Medianwert von 3,2 % bei einem Bodenrichtwert von 55 €/m² (Vertrauensbereich: 2,9 % bei Bodenrichtwert 90 €/m² bis 3,4 % bei Bodenrichtwert 40 €/m²) angegeben.¹ Die Werte sind Durchschnittswerte über das gesamte Stadtgebiet. Aufgrund des örtlichen Grundstücksmarktes, der Lage und der vorhandenen Bebauung sowie der Objektart Eigentumswohnung wird der Berechnung ein Liegenschaftszinssatz von 3,25 % zugrunde gelegt

23 | 29

Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Das Baujahr des Objektes ist 1975. Wohnhäuser haben laut Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die Gutachterausschüsse in Niedersachsen legen weiterhin bei der Ableitung der wertermittlungsrelevanten Marktdaten eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde (Modell-Moratorium bis 2024). Zur Wahrung der Modellkonformität bei Verwendung der Daten des Gutachterausschusses wird in diesem Gutachten die Gesamtnutzungsdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt.

¹ Online-Abfrage Grundstücksmarktdaten 2024



Aufgrund der während der bisherigen Nutzungsdauer vorgenommenen Modernisierungen ist eine teilweise Verjüngung des Gebäudes erfolgt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird analog dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in Anlage 2 der ImmoWertV fiktiv mit 29 Jahren angesetzt.

Rohertrag

Nutzung	Miete	Fläche	monatlich	jährlich
Wohnen	6,50 €/m ² x	41 m ² =	267 €	3.204 €
			gesamt	3.204 €

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung	13,80 €/m ² x	41 m ² =		566 €
Verwaltung	419 €/VE x	1 VE =		419 €
Mietausfall	2 % x	3.204 € =		64 €
CO ₂ -Abgabe	0,28 €/m ² x	41 m ² =		11 €
				1.049 €

32,7 % vom Jahresrohertrag



Ertragswert		Stichtag 22. August 2024
1. Rohertrag		3.204 €
2. Bewirtschaftungskosten	32,7 %	<u>-1.049 €</u>
3. Reinertrag		2.155 €
4. Anteiliger Bodenwert	4.612 €	
5. Liegenschaftszinssatz	3,25 %	
6. Bodenwertanteil am Reinertrag		<u>-150 €</u>
7. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		2.005 €
8. Restnutzungsdauer Gebäude	29 Jahre	
9. Liegenschaftszinssatz	3,25 %	
10. Barwertfaktor	18,60	
11. Vorläufiger Ertragswert baulicher Anlagen		37.293 €
12. Anteiliger Bodenwert		<u>4.612 €</u>
13. Vorläufiger Ertragswert		41.905 €
14. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Darlehen Sanierung		-12.500 €
Herstellung des baulichen Ursprungszustands		-3.000 €
Sanierungs- und Instandsetzungskosten		<u>-10.000 €</u>
15. Ertragswert		16.405 €
	rd.	<u><u>16.500 €</u></u>

25 | 29

4.5 Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswertberechnung liegt ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Northeim zugrunde. Die Auswahl bezieht sich auf Kauffälle von Eigentumswohnungen seit 2021 in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjekts für Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1973 und 1978 und einer Wohnfläche von 34 m² bis 46 m².

Um für einen Vergleich eine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten zu generieren, wurden vom Gutachterausschuss Daten seit 2021 zur Verfügung gestellt. Die

Kaufpreise werden mithilfe des vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienpreisindex für das südliche Niedersachsen auf den Wertermittlungsschichtag indiziert. Der Index gibt die quartalsweise Preisentwicklung von Eigentumswohnungen wieder.

Die Kaufpreise Nr. 2, 5, 8 und 10 bis 13 beinhalten einen Stellplatz. Um die Vergleichbarkeit der Kauffälle zu gewährleisten, werden diese Kaufpreise mit einem Stellplatz durch einen Abschlag vom Kaufpreis in Höhe von 1.500 € modifiziert. Grundlage sind die in den Grundstücksmarktdaten 2024 angegebenen mittleren Kaufpreise für Pkw-Einstellplätze, die mit 1.500 € pro Stellplatz veröffentlicht werden.

Kaufpreisanalyse von Eigentumswohnungen
Kaufdatum ab Jan 2021, Baujahr ab 1973

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Mietfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Kaufpreis [€]	Index	indizierter Kaufpreis o. Stpl. [€]	Kaufpreis/m² [€/m²]	Anpassung [€/m²]
1	01.21	1973	37	51	25.000	1,0850	27.125	733	--
2	11.21	1978	36	51	28.000	0,9476	25.033	695	--
3	11.21	1976	34	39	39.000	0,9476	36.956	1.087	1.087
4	02.22	1973	34	46	35.000	0,9004	31.514	927	927
5	02.22	1973	46	54	62.000	0,9004	54.325	1.181	1.181
6	05.22	1978	44	54	49.000	0,8715	42.704	971	971
7	11.22	1976	41	54	40.000	0,9057	36.228	884	884
8	02.23	1975	45	57	55.000	0,9313	49.722	1.105	1.105
9	01.23	1973	45	54	62.000	0,9313	57.741	1.283	--
10	03.23	1973	34	48	42.000	0,9313	37.615	1.106	1.106
11	04.23	1973	38	48	52.000	0,9585	48.342	1.272	1.272
12	08.23	1973	43	57	29.000	0,9801	26.923	626	--
13	01.24	1973	34	48	52.000	1,0000	50.500	1.485	--

Minimal	1973	34 m²	nach Anpassung	626 €/m²	884 €/m²
Mittelwert	1974	39 m²	40 m²	1.027 €/m²	1.067 €/m²
Maximal	1978	46 m²		1.485 €/m²	1.272 €/m²
Standardabweichung				+/- 253 €/m²	+/- 131 €/m²



Die Standardabweichung veranschaulicht die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel. Je größer die Standardabweichung, desto größer die Streuung der Einzelwerte. Zur Verdichtung des Datenmaterials werden Werte, die außerhalb der Standardabweichung liegen, ausgeklammert. Daher werden die Kaufpreise lfd. Nr. 1, 2, 9, 12 und 13 ausgesondert.

Aus den Vergleichspreisen ergibt sich ein Mittelwert von 1.067 €/m² bei einer Spanne von 884 €/m² bis 1.272 €/m² und einer mittleren Wohnfläche von 40 m².

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften sowie der Marktentwicklung mit zuletzt weiter leicht rückläufigen Kaufpreisen ein Vergleichswert von 1.050 €/m² in der Wertermittlung angesetzt.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Darlehen, Umbau- und Instandsetzungskosten) werden analog zum Ertragswertverfahren wertmindernd berücksichtigt.

Vergleichswert

Vergleichswert	1.050 €/m²	x	41 m²	=	43.050 €
----------------	------------	---	-------	---	----------

27 | 29

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Darlehen Sanierung	-12.500 €
Herstellung des baulichen Ursprungszustands	-3.000 €
Sanierungs- und Instandsetzungskosten	<u>-10.000 €</u>
	17.550 €
rd.	17.500 €



5 Marktwert

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

Der Vergleichswert wurde mit 17.500 €

und der Ertragswert mit 16.500 € ermittelt.

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

Der lastenfreie Marktwert für die Eigentumswohnung Nr. 10, Haus B, DG rechts Katharina-Neufang-Straße 9 b, 37444 Braunlage, OT St. Andreasberg beträgt zum Wertermittlungstichtag 22. August 2024

17.500 €

entspricht: 427 €/m² Mietfläche bzw. das 5,5-fache des Rohertrages



6 Vergleichsdaten

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

Der Gutachterausschuss Northeim ermittelt für Eigentumswohnungen Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr mit einem Korrekturfaktor für abweichenden Bodenrichtwert. Der Vergleichsfaktor ist als Durchschnittswert zu betrachten. Mit dem Korrekturfaktor ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von 1.181 €/m². Aus dem Marktwert des Bewertungsobjektes ergibt sich ein Wert von 427 €/m². Nach Sanierung, Wiederherstellung des rechtlich genehmigten Bauzustands und Zahlung der Darlehensbeiträge liegt der Wert bei 1.049 €/m². Die Differenz zum Vergleichsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht ist in dieser Höhe gerechtfertigt.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden außerdem Angebotspreise im Internet (ImmobilienScout 24) recherchiert. Die recherchierten Angebote im Umkreis liegen in einer Spanne von rd. 1.000 €/m² Wfl. bis 1.400 €/m² Wfl., im Mittel bei rd. 1.200 €/m² Wfl. Der ermittelte Marktwert beträgt nach Durchführung der o.g. Maßnahmen 1.049 €/m² ist somit plausibel.

29 | 29

Der Marktwert wird durch den Ertragswert gestützt.

Braunschweig, 17. Dezember 2024


Dr.-Ing. Hendrik Rabbel

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Beratender Ingenieur

