

Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: 2 K 5/24

24. Februar 2025

GA-Nr.: 103024

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Hohegeiß, Blatt 1136 eingetragenen **26,30/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer WEG-Wohnanlage bebauten Grundstück in 38700 Braunlage OT Hohegeiß, Am Kurpark 3, **verbunden mit dem Sondereigentum** an der Wohnung im Terrassenhaus 4, 1. OG, **im Aufteilungsplan mit Nr. 329** bezeichnet.



Der unbelastete **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 geschätzt mit rd.

23.300,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Das Gutachten wurde in 7 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.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnungseigentumsanlage	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen.....	11
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 329 (I. OG im Terrassenhaus 4)	12
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15

4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.4	Vergleichswertermittlung	18
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts.....	18
4.4.3	Vergleichswert.....	19
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	21
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	23
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	23
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	23
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	23
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	23
4.6.5	Verkehrswert.....	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
6	Verzeichnis der Anlagen.....	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer WEG-Wohnanlage
Objektadresse:	Am Kurpark 3 38700 Braunlage OT Hohegeiß
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hohegeiß, Blatt 1136, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hohegeiß, Flur 3, Flurstück 96/1 (33.807 m ²); Gemarkung Hohegeiß, Flur 3, Flurstück 20/3 (8.645 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Clausthal-Zellerfeld vom 14.06.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten betreffend des im Wohnungsgrundbuch von Ho-hegeiß, Blatt 1136, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 26,30/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Hohegeiß, Flur 3, Flurstück 96/1, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Am Kurpark 3, Größe 33.807 m ² und Gemarkung Hohegeiß, Flur 3, Flur-stück 20/3, Erholungsfläche, Am Kurpark, Größe 8.645 m ² , der Verkehrswert eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	26.09.2024
Qualitätsstichtag:	26.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.09.2024 wurden die Parteien durch Schreiben vom 13.09.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Haustechniker und der Sachverständige.
Eigentümer/in:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundi- gungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 05.08.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Bauzeichnungen (Grundrisspläne)• Teilungserklärung• Höhe der Instandhaltungsrücklage• Protokolle der Eigentümerversammlungen• Miet- und Kaufpreisauswertungen• liz. Kartenmaterial

- Baulastauskunft (vorhandene Unterlagen aus vorherigen Objektbewertungen)
- Auskunft über die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten (vorhandene Unterlagen aus vorherigen Objektbewertungen)
- Kopien aus der Bauakte (vorhandene Unterlagen aus vorherigen Objektbewertungen)

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Fragen des Gerichts:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind
=> das Objekt ist leerstehend
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
=> Krase Ostsee-Ferienparkverwaltung GmbH, Lauritz-Maßmann-Straße 2, 23774 Heiligenhafen
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?
=> nein
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
=> ---
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
=> nein
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
=> dem Sachverständigen sind keine bekannt.
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
=> ja
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
=> Altlasten sind nicht bekannt
- i) Inhalt des Baulastenverzeichnisses
=> lt. den vorliegenden Unterlagen sind keine Baulasten vorhanden

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Amtsgerichts Clausthal-Zellerfeld sind in den Grundakten keine Aufteilungspläne vorhanden. Beim Ortstermin konnte im Büro der Haustechniker ein Aufteilungsplan eingesehen werden. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass dieser Plan dem tatsächlichen/rechtsgültigen Aufteilungsplan entspricht.

Die Wohneinheiten der Terrassenhäuser sind außen mit „Apartmentnummern“ versehen, die nicht in der Teilungserklärung vermerkt sind. Diese Einheit hat die Nr. 634. Diese Nummer wird gleichzeitig mit der Wohnungsnummer lt. Aufteilungsplan (Nr. 329 ATP) von der Hausverwaltung z.B. für Wirtschaftspläne und Hausgeldabrechnungen verwendet. Wer diese Nummern zu welchem Zweck vergeben hat, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Goslar
Ort und Einwohnerzahl:	Braunlage (ca. 5.314 Einwohner); Ortsteil Hohegeiß (ca. 845 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Goslar, Wolfenbüttel, Braunschweig, Hildesheim, Göttingen <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover <u>Bundesstraßen:</u> B4, B27, B242, B244, B81 <u>Autobahn:</u> A7 <u>Bahnhof:</u> Bad Harzburg <u>Flughafen:</u> Airport Hannover und Flughafen Erfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 12 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 bis 12 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 bis 12 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 12 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 42.452 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, Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft vom 13.02.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.08.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hohegeiß, Blatt 1136 folgende <u>nicht</u> wertbeeinflussende Eintragungen: Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung), Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsverpflichtung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung).
	<u>In Abteilung II besteht außerdem eine Auflassungsvormerkung aus dem Jahr 2019. Warum diese Vormerkung besteht bzw. warum diese nicht gelöscht wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. In diesem Gutachten wird die Auflassungsvormerkung wertneutral behandelt.</u>
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: lt. den vorliegenden Unterlagen sind keine Baulasten vorhanden

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 14.02.2025 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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 Bauakte wurde für diese Bewertung nicht erneut 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 wurden mündlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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 WEG-Wohnanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die zu bewertende Wohnung ist leerstehend.

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 - Wohnungseigentumsanlage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnungseigentumsanlage (Terrassenhaus 4); Flachdach
Baujahr:	1972 (laut Energieausweis)
Energieeffizienz:	Es liegt ein gültiger Energieausweis vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Endenergieverbrauch des Gebäudes: 209 kWh / (m ² * a)
Außenansicht:	Fassade: Klinkermauerwerk; Attikaverkleidung mit Waschbetonplatten

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton (lt. Baubeschreibung)
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk (KSV-Steine) (lt. Baubeschreibung)
Innenwände:	vermutlich Trockenbauwände/Gipsplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton (lt. Baubeschreibung)
Treppen (Zuwegung):	vermutlich Stahlbeton; einfaches Eisengeländer
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfachster Standard mit wenig Sicherungen
Heizung:	Die Beheizung erfolgt über ein Heizkraftwerk.
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer

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

besondere Einrichtungen:	Sauna, Personenaufzüge, Müllbeseitigungsanlage, Schwimmbad. (Die vorstehend genannten Einrichtungen, Anlagen und Bauteile befinden sich tlw. in den Hoch- und Verbindungshäusern)
Allgemeinbeurteilung der Terrassenhäuser):	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich normal. Es besteht ein größerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzflächen, Parkhaus, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz, Minigolfanlage, Rodelberg

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 329 (I. OG im Terrassenhaus 4)

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 329 (I. OG im Terrassenhaus 4).
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 53,22 m ²
Raumaufteilung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 1 Wohn- u. Esszimmer mit einem integrierten Küchenbereich, 2 Schlafzimmer, 1 Flur, 1 Bad, 1 Dachterrasse
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Teppichboden; Im Bereich des Badezimmers: Mosaikfliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufasertapete; im Bereich des Badezimmers: ¾ hoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Putz und Tapete mit Anstrich
Fenster:	Fenster im Bereich des Schlafzimmers und des Badezimmers: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. lt. Angabe in der Scheibe des Schlafzimmerfensters 14.02.2007); Fensterelement zur Dachterrasse: Holz mit Isolierverglasung (vermutlich aus dem Baujahr des Gebäudes);
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> neuwertige Kunststoffür
sanitäre Installation:	1 Waschbecken; 1 Stand WC; 1 Badewanne veraltete, weiße Sanitärobjekte;

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Es gibt verschiedene Einnahmearten: z.B. aus dem Sauna- und Badebetrieb, Umsatzpacht des Straßencafés, Erträge der Waschmaschinen, Erträge aus Automatenprovision. Es wurden hier nicht alle Ertragsarten aufgeführt.
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

Erhaltungsrücklage: Vorhandene anteilige Erhaltungsrücklage. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 3.858,00 € zuzuordnen (Stand 31.12.2023).

Soweit aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ersichtlich ist, sind folgende Maßnahmen beschlossen worden:

Sonderumlage mit Fälligkeit 01.09.2023 (Beschluss vom 17.06.2023 und Zweitbeschluss vom 14.10.2023):

Ausfall Hausgeldzahlungen 2019-2023 + Ausfall Sonderumlagen
=> **1.291.777,00 EUR**

Sonderumlage mit Fälligkeit 01.09.2023 (Beschluss vom 17.06.2023):

Dächer der Terrassenhäuser und Penthousewohnungen sollen tlw. saniert werden
=> **ca. 550.000,- EUR**

Sonderumlage mit Fälligkeit 01.09.2024 (Beschluss vom 25.05.2024):

Aufstockung der Erhaltungsrücklage mit einer Sonderumlage in Höhe von
=> **1.819.200,00 EUR**

Die Umlagen der o.g. Beträge erfolgen über die anteiligen Flächen (Gesamtfläche 19.974,39 m², Wohnfläche Whg. 329 => 53,22 m²)

Diese Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit!!! Änderungen/Abweichungen sind möglich!

Ob die Sonderumlagen tatsächlich zu den Fälligkeitsterminen erhoben worden sind, kann der Sachverständige nicht sagen. Möglicherweise kann es Nachforderungen aus Zahlungsausfällen geben, die von der Gemeinschaft gezahlt/verauslagt wurden.

Auch zukünftig sind Sonderumlagen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Zahlungsausfälle zu erwarten.

Sämtliche Angaben sind den Protokollen ungeprüft entnommen worden.

(Eine genaue und sichere Auskunft der geplanten und beschlossenen Maßnahmen ist nur über die Hausverwaltung möglich)

Wirtschaftsplan 2024

Anteiliges, jährliches Hausgeld (ohne Erhaltungsrücklage):	3.505,50 EUR
Anteilige, jährliche Erhaltungsrücklage:	<u>2.331,36 EUR</u>
	<u>5.836,86 EUR</u>

=> rd. 486,00 EUR monatliche Hausgeldvorauszahlung

Hinweis des Sachverständigen: Aufgrund des Leerstands der Einheit Nr. 329, werden vermutlich nur die Heizungsgrundkosten bei der Vorauszahlung und Abrechnung berücksichtigt. Bei einer bewohnten Wohnung sind dann zusätzlich die Verbrauchskosten durch den Heizbetrieb zu berücksichtigen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 26,30/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer WEG-Wohnanlage bebauten Grundstück in 38700 Braunlage OT Hohegeiß, Am Kurpark 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 329 (1. OG, Terrassenhaus 4) zum Wertermittlungstichtag 26.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hohegeiß	1136	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hohegeiß	3	96/1	33.807 m ²
Hohegeiß	3	20/3	8.645 m ²
Fläche insgesamt:			42.452 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine kann zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Beide o.g. Verfahren werden für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **17,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	k.A.

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.09.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	42.452,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	17,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	17,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 17,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	k.A.	42.452,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 17,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 17,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	17,00 €/m²	
Fläche	×	42.452,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	721.684,00 € <u>rd. 721.684,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 insgesamt **721.684,00 €**.

4.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zugehörigen Miteigentumsanteils (ME = 26,30/10.000) 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
Gesamtbodenwert	721.684,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	721.684,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 26,30/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	1.898,03 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 1.898,03 € <u>rd. 1.900,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 **1.900,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

4.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

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

I. Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabefreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Richtwerts (frei)	=	862,00 €/m ²	V1
im RW nicht enthaltene Abgaben	+	0,00 €/m ²	
im RW enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
abgabefreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	862,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Richtwerts				
	Richtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.09.2024	× 1,05	V2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
BRW	80,- EUR/m ²	17,- EUR/m ²	× 0,61	V3
Geschosslage	alle	1. OG	× 1,00	
Baujahr	1970	1972	× 1,00	in V1 berücksichtigt
Orientierung	alle	westlich	× 1,00	
Ausstattung	mittel	einfach/mittel	× 0,97	V4
Wohnfläche [m ²]	durchschn. 50,00	53,22	× 1,00	
Zimmeranzahl	2 bis 3	3	× 1,00	

Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	×	1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	×	1,00	
angepasster abgabenfreier Richtwert			=	535,55 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m ²	
insgesamt			–	0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis			=	535,55 €/m²	

Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts

V1; V3: Anpassung lt. Angabe in den örtlichen Grundstücksmarktdaten

V2; V4: Anpassung lt. sachverständiger Einschätzung

4.4.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	535,55 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 535,55 €/m ²	
Wohnfläche	×	53,22 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	28.501,97 €
Zu-/Abschläge absolut		0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	28.501,97 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	28.501,97€
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Vergleichswert	=	23.501,97 €
	rd.	<u>23.500,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 mit rd. **23.500,00 €** 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.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> geschätzter Werteeinfluss Sonderumlage (pauschal) 	- 3.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Pauschal geschätzter Werteeinfluss des Zustandes der Wohnungsausstattung 	-1.500,00 €
Summe	-5.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum			53,22		6,20	329,96	3.959,52
Summe			53,22	-		329,96	3.959,52

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.959,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (37,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	1.465,02 €
jährlicher Reinertrag	=	2.494,50 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 6,5 % von 1.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	123,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.371,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 6,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,019
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	26.126,05 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	28.026,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	23.026,05 €
	rd.	23.000,00 €

4.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung entnommen und durch Aufmaß überprüft. Es wurden keine wesentlichen Abweichungen festgestellt.

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 dem örtlichen Grundstücksmarktbericht und
- aus einer Mietpreisauswertung der Immobilienscout24 GmbH für diesen PLZ Bereich

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei wurden 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 Ableitungen und Anpassungen des 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 Unterhaltungszustaus 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. 1972 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 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (Betrachtung nur Terrassenhäuser)	Punkte	Begründung
<u>durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen</u>		
Tlw. Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	
Summe	2,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1972 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 52 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 20 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 50 Jahre =) 1974.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1974

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.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • geschätzter Werteeinfluss Sonderumlage (pauschal) - 3.500,00 € • Pauschal geschätzter Werteeinfluss des Zustandes der Wohnungsausstattung -1.500,00 € 	
Summe	-5.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **23.500,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **23.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 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 Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht 1,0** und
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht 0,5**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[23.500,00 \text{ €} \times 1,0 + 23.000,00 \text{ €} \times 0,5] \div 1,5 = \text{rd. } \mathbf{23.300,00 \text{ €}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für den 26,30/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer WEG-Wohnanlage bebauten Grundstück in 38700 Braunlage-Hohegeiß, Am Kurpark 3, **verbunden mit dem Sondereigentum** an der Wohnung im Terrassenhaus 4, 1. OG, **im Aufteilungsplan mit Nr. 329** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hohegeiß	1136	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hohegeiß	3	96/1, 20/3

wird zum Wertermittlungstichtag 26.09.2024 mit rd.

23.300,- €

in Worten: dreiundzwanzigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

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

Hildesheim, 24. Februar 2025

Sachverständiger Holger Behrens

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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, 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: Grundrissplan
- 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

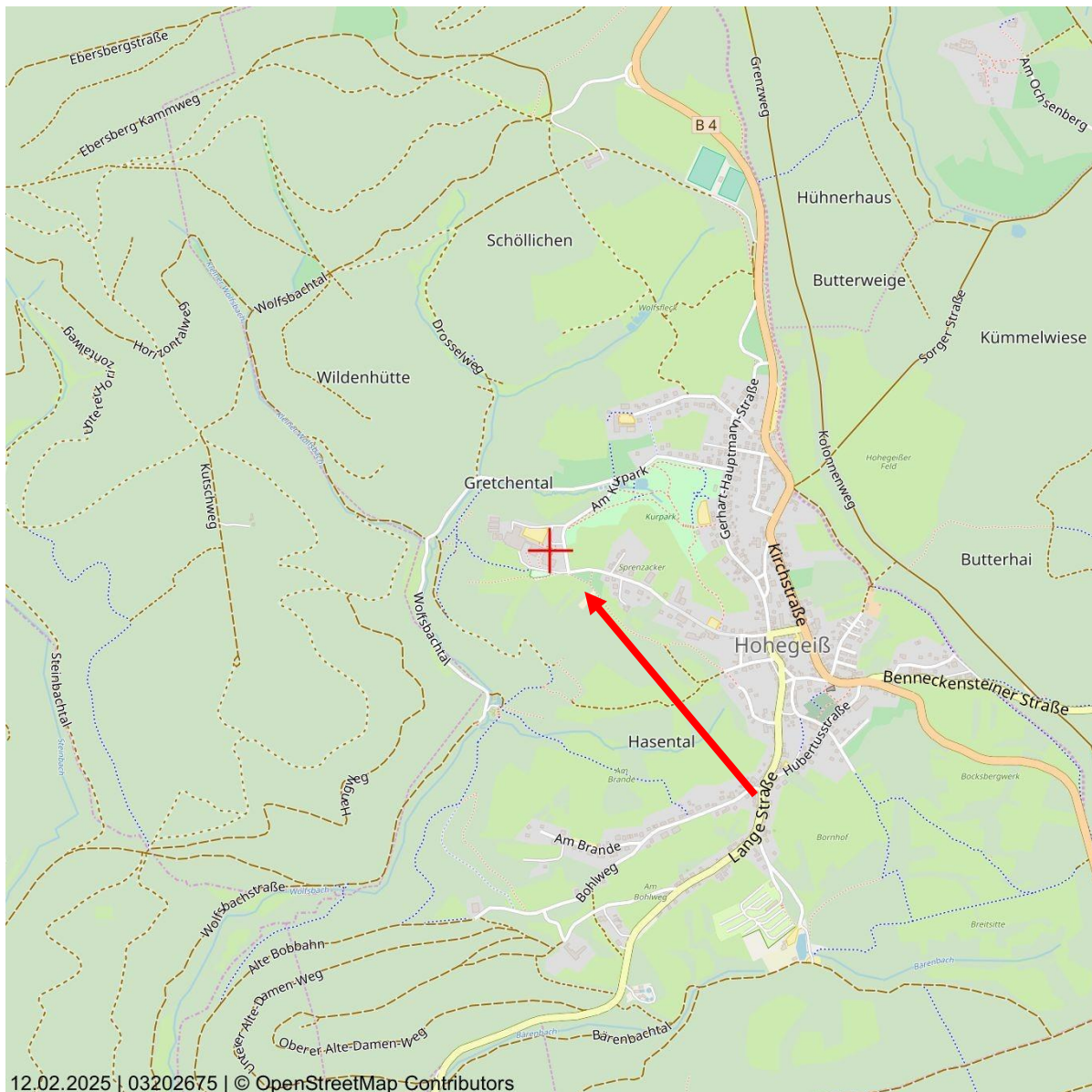


(lizenzier über www.on-geo.de)

Best-Nr.: 03202675

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

Seite 1 von 1

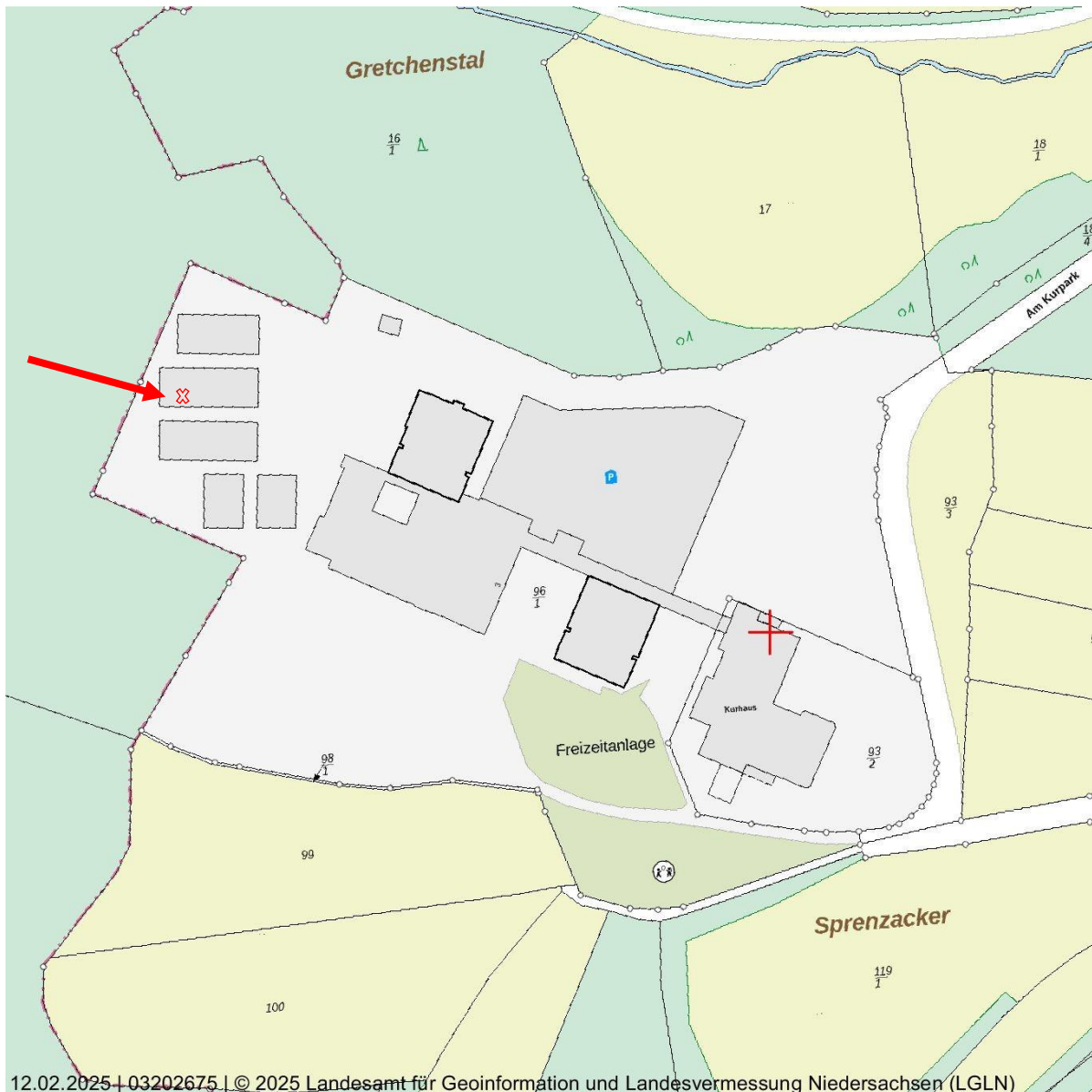


(lizenziiert über www.on-geo.de)

Best-Nr.: 03202675

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.: 03202675

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4



Ansicht des Bewertungsobjekts
aus südlicher Richtung



Blick durch die Wohnanlage
aus südwestlicher Richtung



Flur
(in Richtung Wohnzimmer)



Flur
(in Richtung Wohnungseingang)

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Badezimmer



Badezimmer

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Wohn- u. Esszimmer mit Küchenbereich



Wohn- u. Esszimmer mit Küchenbereich

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 4



Küchen- und Essbereich



Blick über die Dachterrasse



Blick vom Ende der Dachterrasse
Richtung Wohnzimmer



Blick von der Dachterrasse
in nordwestliche Richtung