Bau - Immobilien - Sachverständigenbüro

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

Hilmar Drößler, Thüringer Str. 208, 37539 Bad Grund

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld
Marktstraße 9
38678 Clausthal-Zellerfeld

Maurermeister Hilmar Drößler
Thüringer Str. 208
37539 Bad Grund
Tel.:
Fax:
E-Mail:

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Hohegeiß, Blatt 826 eingetragenen **26,300/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit 357 WE in zwei Wohnblöcken bebauten Grundstück in 38700 Braunlage - Hohegeiß, Am Kurpark 3, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 19 im 2. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 19 Hochhaus 1 dem Abstellraum im Kellergeschoss bezeichnet.**

Von der Handwerkskammer

Hildesheim öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für das Maurer- und Betonbauerhandwerk

geprüfter Sachverständiger ZIS für Immobilienbewertung
Sprengnetter Akademie
Reg-Nr. S00706-33

Mitglied im b.v.s
NIEDERSACHSEN-BREMEN
Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

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

TÜVRheinland® PersCert
Geprüfte Qualifikation als Sachverständiger für Feuchte- und Schimmelpilzbelastungen
Hilmar Drößler
Gültig bis: 31.12.2011

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag

21.01.2025 ermittelt mit rd.

10.000 €.

(zehntausend)

Siehe Ausführungen unter 1.3

z.K.g. & notiert.
10.11.2025, Voltermann,Nils

Gutachten Datum: 16.10.2025

Ausfertigungen
Dieses Gutachten besteht aus 91 Seiten inkl. Anlagen mit insgesamt 51 Seiten.

Das Gutachten wurde in 11 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Hinweise, Anmerkungen und Sonstiges	6
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**14**
2.1	Lage	14
2.1.1	Großräumige Lage	14
2.2	Gestalt und Form	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.4	Privatrechtliche Situation	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**17**
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	17
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.1.2	Nutzungseinheiten	17
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	18
3.2	Außenanlagen	18
3.2.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	18
3.3	Sondereigentum an der Wohnung 19 im 2. OG	19
3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	19
3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.3.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	19
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	20
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**21**
4.1	Grundstücksdaten	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	21
4.4	Bodenwertermittlung	22
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	23
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	23

4.5 Vergleichswertermittlung ... 24
4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 24
4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ... 24
4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors ... 26
4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors ... 26
4.5.5 Vergleichswert ... 26
4.6 Ertragswertermittlung ... 28
4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 28
4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 28
4.6.3 Ertragswertberechnung ... 31
4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ... 32
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ... 35
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 35
4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ... 35
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ... 35
4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse ... 35
4.7.5 Verkehrswert ... 36
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 39
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 39
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 40
6 Verzeichnis der Anlagen ... 41
6.1.1 Anlage: Regionalkarten ... 42
6.1.2 Anlage: Liegenschaftskarte ... 44
6.1.3 Anlage: Luftbild ... 45
6.1.4 Anlage: Mikrolage ... 46
6.1.5 Anlage: Flächennutzungsplan ... 49
6.1.6 Anlage: Umweltrisiko ... 50
6.1.7 Anlage: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ... 52
6.1.8 Anlage: Zeichnungen/Pläne Gebäude ... 54
6.1.9 Anlage: Grundbuchauszug ... 60
6.1.10 Anlage: Auskunft aus dem Altlastenkataster ... 67
6.1.11 Anlage: Energieausweis ... 69
6.1.12 Anlage: Liegenschaftszinssatz ... 75
6.1.13 Anlage: Mietübersicht ... 78
6.1.14 Vergleichskaufpreise ... 80
6.1.15 Anlage: Zertifikat ... 85
6.1.16 Anlage: Bilder ... 86

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 357 WE in zwei Wohnblöcken
Objektadresse:	Am Kurpark 3 38700 Braunlage – Hohegeiß
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hohegeiß, Blatt 836, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hohegeiß, Flur 3, Flurstück 96/1, zu bewertende Fläche 33.807 m²; Gemarkung Hohegeiß, Flur 3, Flurstück 20/3, zu bewertende Fläche 8.645 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Clausthal-Zellerfeld vom 13.09.2024, soll durch schriftliches Gutachten Beweis erhoben werden. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden..
Wertermittlungsstichtag:	21.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.01.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.01.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Am Tag der Ortsbegehung war niemand anwesend. Es konnte somit keine Innenbesichtigung erfolgen. Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit überwiegend auf Basis der Aktenlage.
Teilnehmer am Ortstermin:	der der Sachverständige
Eigentümer:	Am Kurpark 3 38700 Braunlage
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.09.2024 • Beweisbeschluss vom 13.09.2024 • Beweisbeschluss vom 29.11.2024 Von der Hausverwaltung wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Protokolle ETG: 17.06.2023, 14.10.2023, 25.05.2024 • Niederschrift Außerordentliche Eigentümerversammlung vom 19.10.2024 • Niederschrift Außerordentliche Eigentümerversammlung vom 17.11.2024

- Protokoll Außerordentliche Eigentümerversammlung vom 24.05.2025
- Protokoll Außerordentliche Eigentümerversammlung vom 02.08.2025
- Hausgeldabrechnungen 2023
- Wirtschaftsplan 2024
- Teilungserklärung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Energieausweis

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskarte
- Regionalkarten
- Luftbild
- Umweltrisiko
- Mikrolage
- Mietauskunft
- Bodenrichtwertauskunft
- Grundstücksmarktdaten des örtlichen Gutachterausschusses
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bestandsverzeichnis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft der unteren Denkmalbehörde
- Auskunft aus der Gemeinde über Kommunalabgaben
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

1.3 Hinweise, Anmerkungen und Sonstiges

Die Ermittlung des Vergleichs- und Sachwerts erfolgt hier nachrichtlich zur Plausibilisierend!

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Liquidationsobjekt.
Dies basiert auf den erhöhten, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, den notwendigen hohen Sonderumlagen sowie den außergewöhnlich hohen Betriebskosten.
Daher ergibt sich für die Eigentumswohnung ein negativer Verkehrswert (siehe unten).

Die Liquidation kann aufgrund der fehlenden Zustimmung aller Eigentümer nicht umgesetzt werden.

Trotz des ermittelten Ergebnisses ist jedoch von einer grundsätzlichen Marktfähigkeit der Eigentumswohnung auszugehen.

Nach sachverständiger Einschätzung wird der realisierbare Verkehrswert auf ca. 10.000 € geschätzt.

Die Besichtigung der Eigentumswohnung erfolgte nach dem Grundsatz des „äußeren Anscheins“, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Für die Wertermittlung wird angenommen, dass sich die nicht besichtigten Räume in einem gleichwertigen Qualitätszustand befinden, wie in vergleichbaren Wohnungen. Diese Annahme ist notwendig, um eine realistische Bewertung des Gesamtobjekts zu ermöglichen, auch wenn eine genaue Inspektion dieser Bereiche nicht erfolgt ist.

Einen Abzug für die nicht durfführbare Besichtigung wurde im Gutachten nicht vorgenommen und muss bei einem Erwerb unter persönlicher Risikoeinschätzung gesondert berücksichtigt werden.

Die zum Gemeinschaftseigentum gehörigen Räumlichkeiten, bis auf die Tiefgarage (Sanierungsmaßnahmen), konnten uneingeschränkt besichtigt werden.

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

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

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

Baumängel und -schäden wurden so weit 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 empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Überprüfungen des Schall- und Brandschutzes wurden nicht vorgenommen und sind gegebenenfalls von besonderen Sachverständigen zu überprüfen.

Die Bauart der Gebäude entspricht dem Bautyp und dem technischen Standard ihrer Errichtungszeit. Insbesondere im Bereich des Schall- und Wärmeschutzes können deutliche Abweichungen zu aktuellen Anforderungen bestehen. Diese Abweichungen wirken sich negativ auf die Gebäudelebensdauer sowie auf Instandhaltungs- und Betriebskosten aus. Dies wird durch technische Wertminderungen und entsprechend angepasste Marktwertfaktoren berücksichtigt.

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

Die Flachdächer wurden nicht besichtigt, da bereits aus den Protokollen der Eigentümerversammlung hervorgeht, dass die Dächer sanierungsbedürftig sind.
Dieser Umstand ist in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die als Anlagen beigefügten Zeichnungen sind der Bauakte entnommen.
Eine Überprüfung auf maßliche Richtigkeit wurden nicht durchgeführt.
Raumbezeichnungen in den Zeichnungen können von der tatsächlichen Nutzung abweichen.
Eine Überprüfung erfolgte hier nicht.

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

Grundstücks-/Gebäude-/Mietensituation
Das Grundstück, mit einer Größe von 42.452 qm, ist mit zwei mehrgeschossigen Appartement-Wohnanlagen (Haus 1 und Haus 2) bebaut, die mit Zwischengebäuden über das Keller- und Erdgeschoss verbunden sind.

Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene Nutzungen:

- 357 in sich abgeschlossene Wohnungen
- Restaurant und Hotelbar
- Reception
- Hallenschwimmbad
- Saunaanlage
- Aufenthaltsräume/Wandelhalle
- Läden
- Arztpraxen
- Verwaltungsräume
- Friseur- und Kosmetiksalon
- Kioske

Einige Nutzungen werden nicht mehr betrieben.

Die zu bewertende Wohnung (Nr. 19) befindet sich im Haus 1, im 2. Obergeschoss, mit einer nordwestlichen Ausrichtung.

Zu den Objekten gehört eine mehrgeschossige Tiefgarage.

Weitere Informationen zum Grundstück und der Wohnung in der Anlagen.

Das Grundstück weist unterschiedliche Nutzungen auf:

- 226 qm Verkehrsflächen
- 7.355 qm Wald
- 996 qm Sportgelände
- 1.782 qm Spielplatz
- 1.758 qm Freizeitgelände
- 29.350 qm Handel und Dienstleistung

Auf dem Grundstück befindet sich eine PV-Anlage, an deren Erträge die Eigentümer beteiligt sind.

Wertrelevante Merkmale
Rechte und Belastungen
Dienstbarkeiten
Dauernutzungsrecht

Siehe Anlage Grundbuchauszug.

Die in Abteilung II aufgeführten Rechte und Belastungen haben keinen Einfluss auf den Wert.

Umweltrisiken
Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth
Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt
werden.
Es werden fünf Kategorien beurteilt (siehe Anlage):
sehr gering
gering
mittel
stark
sehr stark

Das Grundstück wird in die Kategorie gering eingestuft.

Eine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten ist nicht erforderlich.

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

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

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

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

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

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

Bauschäden/Baumängel
Fassade:
Vorhangfassade abgängig (wurde provisorisch gesichert)
Betonabplatzungen an den Balkonen und den Sichtbetonflächen

Dach:
Undichtigkeiten an diversen Dächern

Sonstiges
Tiefgaragendecken und Stahlbetonskelettkonstruktion
Brandschutzmaßnahmen
Fenstertausch
Undichtigkeiten an Terrassenelementen (Balkone) diverser Wohnungen
Teilaustausch Anlagentechnik

Eigentumswohnung:

Sondereigentum:
Die Veräußerung des Wohnungseigentums, an Dritte, bedarf der Zustimmung der Verwaltung und der Mehrheit der Wohnungseigentümer.

Die vorhandene Küche ist in der Wertermittlung anteilig berücksichtigt.

Es wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Wohnung besenrein übergeben wird.

Das Gemeinschaftseigentum entspricht dem anteiligen Miteigentumsanteil.

Bewirtschaftungskosten nicht umlagefähig im Ertragswertverfahren:
Bewirtschaftungskosten sind dann angemessen, wenn sie den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung entsprechen und marktüblich, also im langjährigen Durchschnitt, anfallen. Sie dürfen nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sein. Das bedeutet, es sind nur die Kosten zu berücksichtigen, die tatsächlich beim Eigentümer/Vermieter verbleiben und nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Die Angemessenheit ist dann gegeben, wenn die Bewirtschaftungskosten in der Höhe angesetzt werden, wie sie bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung jährlich marktüblich entstehen. Das bedeutet, sie müssen regelmäßig und nachhaltig anfallen. Überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung dürfen nicht angesetzt werden.

Weichen die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten erheblich von den marktüblichen Ansätzen ab, ist der vorläufige Ertragswert auf Basis der modellkonformen Kosten zu ermitteln. Die Differenz ist dann als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Die tatsächlichen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, weichen von den marktüblichen Bewirtschaftungskosten ab.

+ 2.123,280 BWK-Abrechnung 31.12.2024
- 1.052,560 BWK üblich lt. Ertragswertermittlung o. Mietausfallwagnis
---
+ 1.070,72 BWK unüblich
/ 12,000 Mon.

+ 89,227 €/Mon.

• jährliche Rentenrate	R	=	1.070,76 EUR
• Laufzeit der Rente	n	=	19,00 Jahre
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	=	12
• monatliche Rentenrate	R/t	=	89,23 EUR
• Zahlungsweise		=	vorschüssig
• Kapitalisierungszinssatz	k	=	4,00 % / Jahr
• Dynamik(zins)satz	s	=	2,00 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

• Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig)	$a_n^{(t)}$	=	15,757022
Barwert der Zeitrente	$\mathbf{B_n}$	=	**16.871,99 EUR**

Der ermittelte Barwert ist im besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Die erhöhten Bewirtschaftungskosten übersteigen den ermittelten Vergleichswert und führen daher zu einer Liquidation.

Erhaltungsrücklage:
Eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnungs- und Teileigentums setzt die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage voraus, die häufig auch als „Instandhaltungsrücklage“ bezeichnet wird. Diese Rücklage dient dazu, sicherzustellen, dass erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum jederzeit durchgeführt werden können, um die Verwahrlosung der Immobilie zu verhindern.

Eine gängige Faustregel besagt, dass bei Neuanlagen eine jährliche Zuweisung zur Erhaltungsrücklage von etwa 0,8 bis 1,0 % des Kaufpreises ab Baufertigstellung oder der durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohnungs- und Teileigentums angemessen ist. Daraus ergibt sich eine Erhaltungsrücklage von etwa 10 bis 20 €/m² pro Jahr.

Der dem einzelnen Wohnungs- und Teileigentum zugeordnete Anteil an der Erhaltungsrücklage übernimmt der neue Eigentümer automatisch mit dem Kauf. Diese Rücklage unterliegt der Grunderwerbsteuer sowohl bei einem rechtsgeschäftlichen Erwerb als auch bei einer Zwangsversteigerung, wie die BFH-Urteile vom 16.09.2020 (II R 49/17) und vom 02.03.2016 (II R 27/14) belegen.

Bestehen für die baulichen Anlagen kurzfristig erforderliche, außergewöhnliche Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die nicht durch vorhandene Erhaltungsrücklagen gedeckt sind, so sind die noch aufzubringenden Nettoaufwendungen als Barwert im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd zu berücksichtigen
(ImmoWertA 2021 – Abschnitt 6.2.3.3 „Instandhaltungsstau, Rücklage und Investitionen“).

Für das Gutachten lagen mehrere Protokolle von Eigentümerversammlungen vor, in denen durch Beschlüsse Sonderumlagen festgelegt wurden, um die erforderlichen Reparaturen und die Beseitigung des aufgelaufenen Instandhaltungsstaus zu finanzieren, da die vorhandene sowie die zukünftige Instandhaltungsrücklage **nicht** ausreichen.

Die größeren und mittleren Projekte der nächsten Jahre, laut Protokolle:
- Abschluss Sanierung Parkhaus
- Fassadensanierung
- Balkonsanierung
- Terrassenhäuser (Terrassenabdichtung, Treppen, Dächer)
- Aktivierung der Gewerbeeinheiten
- Strangsanierung (technische Gebäudeausstattung TGA)
- Schwimmbad Reparaturarbeiten
- Insolvenzausfall diverser Eigentümer
- Bestellung diverser Sachverständiger
- Brandschutzmaßnahmen

Für die Gemeinschaftsflächen bestehen laut Protokoll(en) der Eigentümerversammlung(en) geplante Instandsetzungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rund:

Sanierungsfahrplan 2023	19.000.000 €
laut Protokolle 17.06.2023 – 02.08.2025	2.450.000 €
Summe ca.	**21.450.000 €**

Die vorhandene Erhaltungsrücklage, einschl. Sonderumlage(n) beträgt zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages:
ca. 4.245.000,00 € (Wirtschaftsplan 2024).

Die jährliche Erhaltungsrücklage beträgt 875.000,00 €.

Beschlüsse zu Sonderumlagen

Sonderumlagen	**Protokoll 17.06.2023**	**Protokoll 25.05.2024**	**Protokoll 19.10.2024**	**Protokoll 24.05.2024**	
Dachsanierungen	550.000,00 €				
Parkhaus P1, P2 Mehrkosten bei P3 u. P4		1.819.200,00 €			
Ausfall Insolvenzen			169.000,00 €		
Erhöhung Erhaltungs-rücklage Parkdecksanierung				1.312.500,00 €	
				Summe ca.	**3.850.700,00 €**

Tabelle 1

Es ergibt sich somit eine Differenz:

Ermittlung Erhaltungs- und Sonderumlagen zum Stichtag

3.850.700,00 €	Sonderumlagen
875.000,00 €	Erhaltungsrücklage jährlich
4.725.700,00 €	

Ermittlung von weiteren Sonderumlagen

21.450.000,00 €		**Instandsetzungsmaßnahmen**
– 4.725.700,00 €		Erhaltungsrücklage u. Sonderumlagen zum Stichtag
16.724.300,00 €		**Instandsetzungsmaßnahmen verbleibend**
875.000,00 €		Erhaltungsrücklage jährlich
	19	**Jahre verbleibend**
16.724.300,00 €		Instandsetzungsmaßnahmen verbleibend
49,54 €		qm Wohnfläche Sondereigentum
337.591,84 €		**Anteil Sondereigentum**
	19	Jahre
17.767,99 €		**Anteil Sondereigentum jährlich**
	12	Monate
1.480,67 €		**Anteil Sondereigentum monatlich**

Tabelle 2

Wie aus der Berechnung ersichtlich ist, reicht die jährlich gebildete Erhaltungsrücklage in Höhe von 875.000 € nicht aus. Daher ist mit regelmäßig hohen Sonderumlagen zu rechnen.

Die Feststellungen sind ein weiteres Indiz für eine nicht wirtschaftliches Sondereigentum in der Wohnanlage.

Auf eine weitere Berücksichtigung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV) als wertmindernder Abschlag wird verzichtet, da bereits die erhöhten Bewirtschaftungskosten zur Liquidation führen.

Betriebskosten umlagefähig:
Bei einer Eigentumswohnung sind die umlagefähigen Betriebskosten grundsätzlich diejenigen, die in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführt sind. Diese Betriebskosten können – sofern eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung besteht – auf den Mieter umgelegt werden. Die Betriebskostenverordnung gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für vermietete Eigentumswohnungen.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen insbesondere:
- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung (Verbrauch, Grundgebühren, Wartung von Wasserzählern)
- Kosten der Entwässerung (Abwassergebühren)
- Heizkosten (Betrieb der zentralen Heizungsanlage, Brennstoff, Wartung)
- Warmwasserkosten (Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage)
- Kosten des Betriebs von Personen- oder Lastenaufzügen
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung (z. B. Treppenhaus, Außenbeleuchtung)
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung (z. B. Gebäudeversicherung)
- Hauswartkosten (soweit keine Verwaltungstätigkeiten oder Instandhaltung)
- Kosten des Betriebs von Gemeinschaftswascheinrichtungen
- Sonstige Betriebskosten (z. B. Dachrinnenreinigung, sofern mietvertraglich vereinbart)

Die Höhe der einzelnen umlagefähigen Betriebskostenanteile für eine Eigentumswohnung ist von verschiedenen Faktoren abhängig, insbesondere von der Lage, dem Alter, der Ausstattung und dem energetischen Zustand des Gebäudes sowie von den regionalen Gebühren und Tarifen. Es gibt jedoch Erfahrungswerte und bundesweite Durchschnittswerte, die als Orientierung dienen können. Diese Werte werden regelmäßig vom Deutschen Mieterbund, dem Statistischen Bundesamt und in der Fachliteratur veröffentlicht und finden auch in der Immobilienbewertung Anwendung.

Für „normale“ Wohngebäude liegt der typische Bereich der Betriebskosten (ohne Heizung) oft zwischen ca. 2,00 € und 3,50 €/m² Wohnfläche und Monat (abhängig Region, Ausstattung, Alter etc.).

Wenn Heizung / Warmwasser hinzukommen, können „warme Betriebskosten“ (Heizkosten, Warmwasser) je nach Effizienz und Energiepreis zwischen ca. 1,00 € und 2,50 €/m² oder mehr liegen.

Für Luxuswohnanlagen mit aufwändiger Technik, Gartenanlagen, Pool, Wellness, etc., kann der Bereich deutlich höher liegen (z. B. 5 €/m² und mehr für Betriebskosten inklusive Technik und Zusatzanlagen), je nach Ausstattung und Intensität der Nutzung.

Für das Schwimmbad selbst kann man — je nach Größe, Auslastung, Technik, Heizung und Wasseraufbereitung — durchaus zusätzliche Kosten von ein paar Euro pro Quadratmeter Wohnfläche jährlich erwarten. Bei großer Anlage mit vielen Pools, Wellness etc. und hoher Nutzung kann der Anteil am Betriebskostenbudget spürbar sein.

Die ermittelten Betriebskosten betragen:
+ 3.269,02
/ 49,54 qm

+ 65,98
/ 12,00 Mon.

+ 5,50 €/qm monatlich

Die tatsächlichen Betriebskosten (zweite Miete) liegen im oberen Bereich und entsprechen einem Luxusniveau.

Aus sachverständiger Sicht sind die Kosten in Anbetracht der Ausstattung und Größe der Wohnung nicht angemessen.

Eine Berücksichtigung erfolgt jedoch nicht, da die Betriebskosten umlagefähig sind und grundsätzlich keinen direkten Einfluss auf den Wert der Eigentumswohnung haben.
Es sollte jedoch beachtet werden, dass bei einem Eigenobjekt zur Eigennutzung die Betriebskosten vollständig beim Eigentümer verbleiben.

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

Grundstücksbezogene Sachverhalte werden bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.
Die Kosten sind geschätzt und dienen **nur** als Grundlage für diese Wertermittlung. Für eine genaue Kostenermittlung bedarf es einer Planung und/oder Einholung von Angeboten.

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen Siehe Anlagen Mikro- und Makrolage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 42452,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform Siehe Anlagen Karten und Bilder

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.02.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Braunlage, Blatt 826 folgende Eintragung: Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten Grunddienstbarkeiten Dauernutzungsrecht Veräußerungsverbot Zwangsversteigerungsvermerk. Siehe Anlagen Grundbuchauszug.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Es liegt ein Schnitt für Haus 1 vor, auf dem ein Genehmigungsstempel der Bauaufsichtsbehörde vom 27.07.1971 vermerkt ist.
Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befindet sich mehrgeschossige Tiefgarage.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zwei Mehrfamilienhäusern die mit weiteren Gebäuden verbunden sind; 14 u. 16-geschossig; Flachdach; freistehend;
Baujahr:	1973 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1973 leicht renoviert
Flächen	Die Wohnfläche beträgt 49,54 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Siehe Anlage: Energieausweis
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei; Fahrstuhl vorhanden Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung ist nicht gegeben.
Außenansicht:	tlw. vorgehängte Fassade, Metall; tlw. Sichtbeton Siehe Anlagen: Bilder

3.1.2 Nutzungseinheiten

<u>Kellergeschoss:</u>
Technikräume

<u>Untergeschoss:</u>
Schwimmbad
Saunalandschaft

<u>Erdgeschoss:</u>
Gastronomie
Aufenthaltsräume

<u>Obergeschosse:</u>
14- und 16-geschossig

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Skelettbau (Stahlbeton)
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Beton mit vorgehängter Fassade
Innenwände:	Mauerwerk, Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton

Treppen:	Geschosstreppen: Stahlbeton
Dach:	Dachform: Flachdach gedämmt

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Blockheizkraftwerk; Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung (keine separaten Messeinrichtung)

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

besondere Bauteile:	teilweise überdachte Balkone
besondere Einrichtungen:	Blitzschutzanlage
Besonnung und Belichtung:	ausreichend (Nordwestseite)
Bauschäden und Baumängel:	Umfangreiche Mängel (Siehe: Hinweise, Anmerkungen und Sonstiges)
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.2 Außenanlagen

3.2.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz, Standplatz für Mülltonnen

3.3 Sondereigentum an der Wohnung 19 im 2. OG

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung 19 im 2. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 19 Hochhaus 1 Abstellraum im Kellergeschoss
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen 49,54 m²
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat folgende Räume: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Abstellraum
Grundrissgestaltung:	Für die Größe zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Für die Himmelsausrichtung normal

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Annahme, da Besichtigung nach äußeren Anschein!

Bodenbeläge:	Estrich mit einfachem Teppichboden; Bad mit Fliesen; Balkon mit Fliesen
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Bad Ölfarbanstrich, tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufaser gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	Eingangstür: Holztür Zimmertüren: einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Photovoltaikanlage
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Siehe: Hinweise, Anmerkungen und Sonstiges 1.3

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand, mit erheblichen Unterhaltungsstau und Baumängeln.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 26,300/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit 357 WE in zwei Wohnblöcken bebauten Grundstück in 38700 Braunlage - Hohegeiß, Am Kurpark 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 19 im 2. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 19 Hochhaus 1 bezeichnet dem Abstellraum zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hohegeiß	826	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hohegeiß	3	96/1	33.807 m²
Hohegeiß	3	20/3	8.645 m²
Fläche insgesamt:			**42.452 m²**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen 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. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch allein (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **17,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

4.4.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	42.452 m²

4.4.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 17,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	21.01.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 17,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	42.452	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 17,00 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 17,00 €/m²**	
Fläche			× 42.452 m²	
beitragsfreier Bodenwert			**=** 721.684,00 € **rd. 722.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 insgesamt **722.000,00 €**.

4.4.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

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

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

4.4.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 26,300/10.000) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	722.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	722.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 26,300/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	1.898,86 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 1.898,86 € **rd. 1.900,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 **1.900,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch

angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	= 296,00 €/m²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 296,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	14.10.2025	21.01.2025		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage		
Geschosslage	2. OG - 16. OG	2. OG		
Aufzug	1	1		
Wohnfläche [m²]	49,84	49,54		
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 296,00 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt – 0,00 €/m²			– 0,00 €/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			**= 296,00 €/m²**	

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

Die Ermittlung des Vergleichsfaktors erfolgte auf Grundlage, der vom Gutachterausschuss übermittelten, 28 Vergleichskaufpreise, einschl. Anpassung an die wertrelevanten Merkmale.

Nach Auswertung und Anpassung sind 13 Vergleichskaufpreis in den Vergleichsfaktor eingegangen.

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	296,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	**=** 296,00 €/m²	
Wohnfläche	× 49,54 m²	
Zwischenwert	= 14.663,84 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	**=** 14.663,84 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 14.663,84 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**-** 16.871,99 €	
Vergleichswert	**=** -2.208,15 € **rd.** **-2.210,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 mit rd. **-2.210,00 €** 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		-16.871,99 €
• Erhöhte Bewirtschaftungskosten	-16.871,99 €	
Summe		-16.871,99 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)			49,54		4,50	222,93	2.675,16
Summe			49,54	-		222,93	2.675,16

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**2.675,16 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.106,06 €**
jährlicher Reinertrag	=	**1.569,10 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **4,00 %** von **1.900,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**76,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**1.493,10 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **4,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **19** Jahren Restnutzungsdauer	×	**13,134**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**19.610,38 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**1.900,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**21.510,38 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**5.592,70 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**15.917,68 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**16.871,99 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**-954,31 €**
	rd.	**-950,00 €**

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Für die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden die Unterlagen der Bauakte zugrunde gelegt.

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. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	49,54 m² × 14,00 €/m²	693,56 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		53,50 €
Summe			1.106,06 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -26,00 % von (21.510,38 €)	-5.592,70 €
Summe	-5.592,70 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht beträgt die Gesamtnutzungsdauer im Modell einheitlich 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (ca. gemäß Bauakte) ca. 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 52 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

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		-16.871,99 €
• Erhöhte Bewirtschaftungskosten	-16.871,99 €	
Summe		-16.871,99 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum 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.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **-2.210,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **-950,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **13 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,60 (b) = **0,600** und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [-950,00 € x 0,600 + -2.210,00 € x 1,000] ÷ 1,600 = rd. **-1.740,00 €**.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 26,300/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit 357 WE in zwei Wohnblöcken bebauten Grundstück in 38700 Braunlage - Hohegeiß, Am Kurpark 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 19 im 2. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 19 Hochhaus 1 bezeichnet dem Abstellraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hohegeiß	826	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hohegeiß	3	96/1, 20/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 mit rd.

~~-1.740 €~~

10.000 €

(in Worten: Euro zehntausend)

geschätzt.

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

37539 Bad Grund, den 16.10.2025

Sachverständiger Hilmar Drößler

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhaus mit 357 WE in zwei** in **Braunlage - Hohegeiß, Am Kurpark 3 Wohnblöckengrundstück**

Flur **3** Flurstücksnummer **20/3 u.a.** Wertermittlungsstichtag: **21.01.2025**

Bodenwert

Bewertungsteil-bereich	Entwick-lungsstufe	beitrags-rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden-wert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	17,01	42.452,00	1.900,00
		Summe:	17,01	42.452,00	1.900,00

Objektdaten

Bewertungs-teilbereich	Gebäude-bezeich-nung / Nut-zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamili-enhaus			49,54	1973	70	19

Wesentliche Daten

Bewertungsteil-bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins-satz [%]	Sachwert-faktor
Gesamtfläche	2.675,16	1.106,06 € (41,35 %)	4,00	----

Ergebnisse

Ertragswert:	~~-950,00 €~~
Sachwert:	----
Vergleichswert:	~~-2.210,00 €~~
Verkehrswert (Marktwert):	~~**-1.740,00 €**~~
Wertermittlungsstichtag	21.01.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Niedersächsische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

[6] Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses

6 Verzeichnis der Anlagen

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

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

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

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

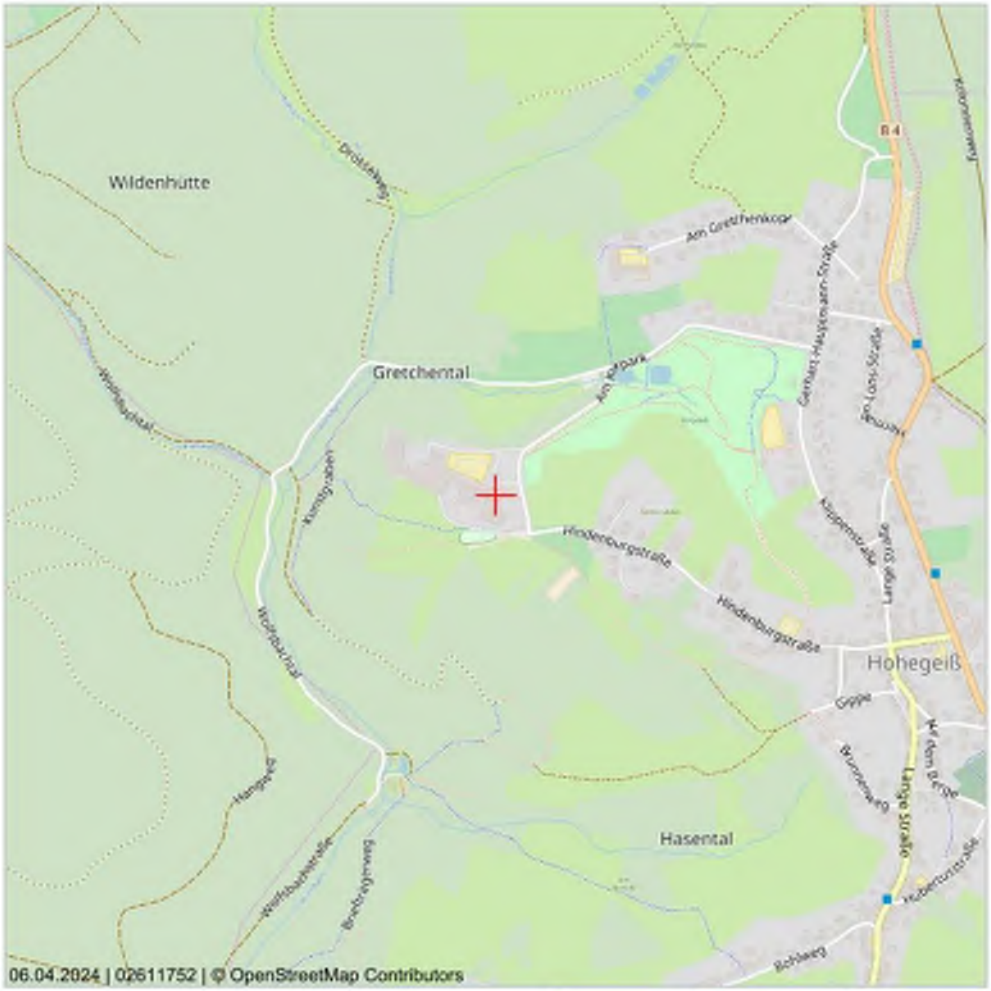
Die Karten, Bilder und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6.1.1 Anlage: Regionalkarten

Stadtplan on-geo

38700 Braunlage, Am Kurpark 3

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

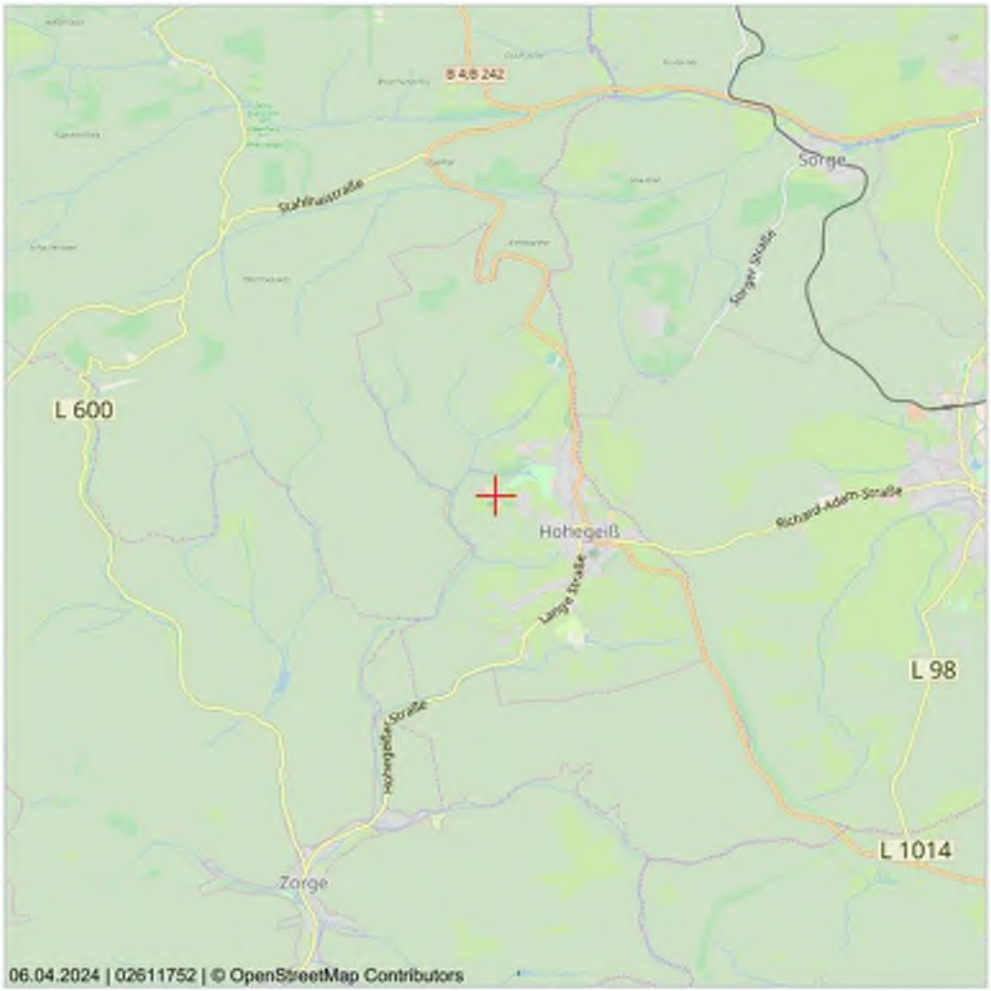
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024 Seite 1

Regionalkarte on-geo

38700 Braunlage, Am Kurpark 3

geoport



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

0 5.000 m

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

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

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

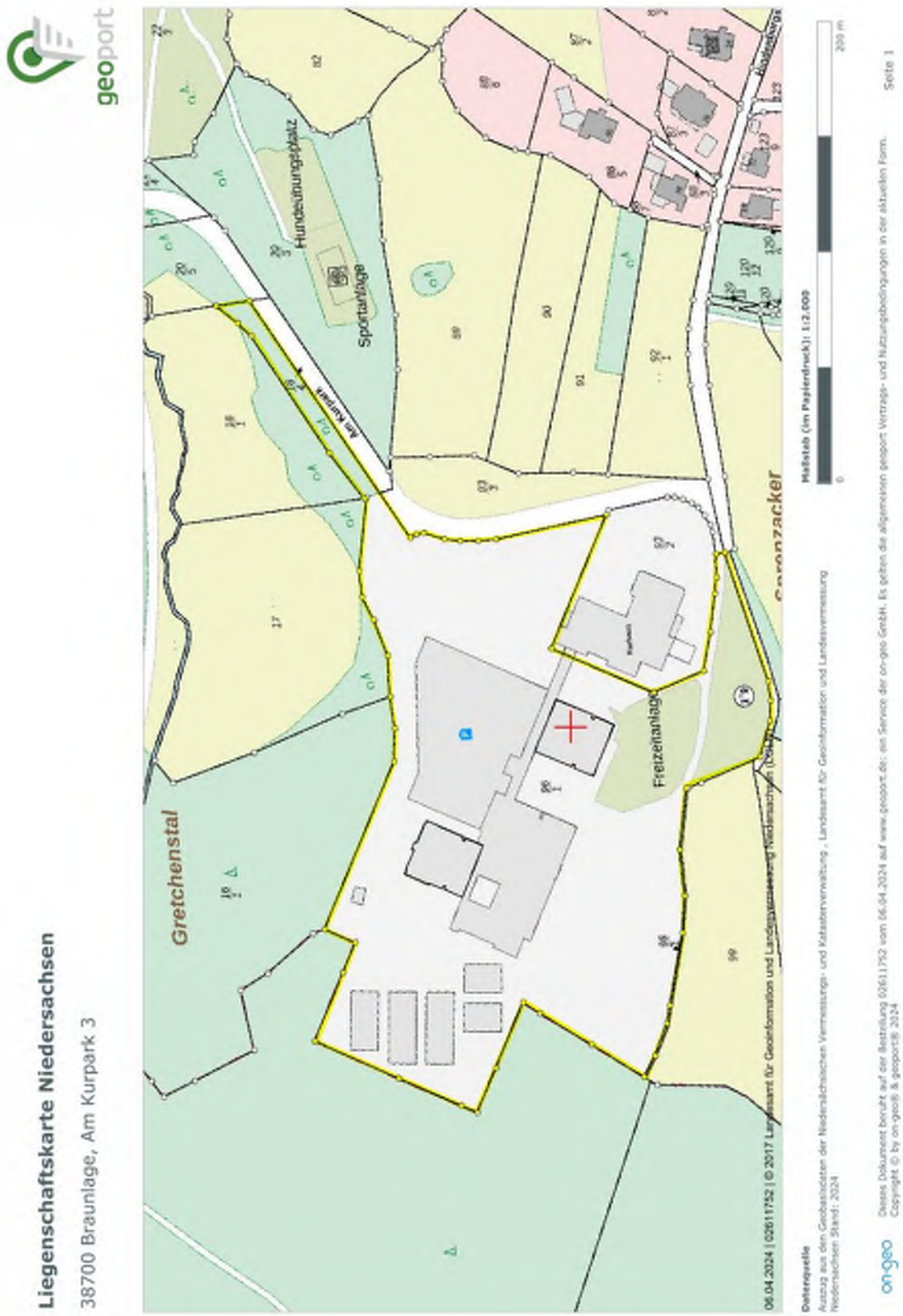
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

6.1.2 Anlage: Liegenschaftskarte



6.1.3 Anlage: Luftbild

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

38700 Braunlage, Am Kurpark 3

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

0 200 m

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

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

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

6.1.4 Anlage: Mikrolage

Beschreibungstext Mikrolage

38700 Braunlage, Am Kurpark 3

geoport

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

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,5 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,2 von 5,0). Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 4,5 und 9,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,6 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,0 von 5,0). Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 0 m entfernt, der nächste Wald rund 75 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist schlecht (Rating: 2,2 von 5,0). Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 775 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 4,1 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,2 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist sehr ruhig (Rating: 4,9 von 5,0).

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Wohnimmobilien Mikrolage

38700 Braunlage, Am Kurpark 3

geoport

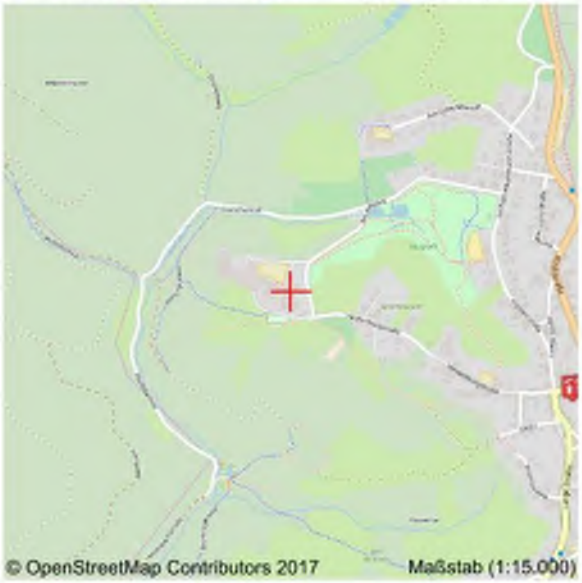
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Großwechsungen (20,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Sorge (4,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (52,6 km)
nächster Flughafen (km)	Braunschweig-Wolfsburg (72,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hohegeiß Wilhelm-Raabe-Straße (0,8 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(3,8 km)
Zahnarzt	(7,1 km)
Krankenhaus	(6,3 km)
Apotheke	(7,4 km)
EKZ	(20,4 km)
Kindergarten	(0,8 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(7,5 km)
Hauptschule	(27,2 km)
Gesamtschule	(15,9 km)
Gymnasium	(7,5 km)
Hochschule	(19,1 km)
DB_Bahnhof	(4,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

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

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Wohnimmobilien Makrolage

38700 Braunlage, Am Kurpark 3

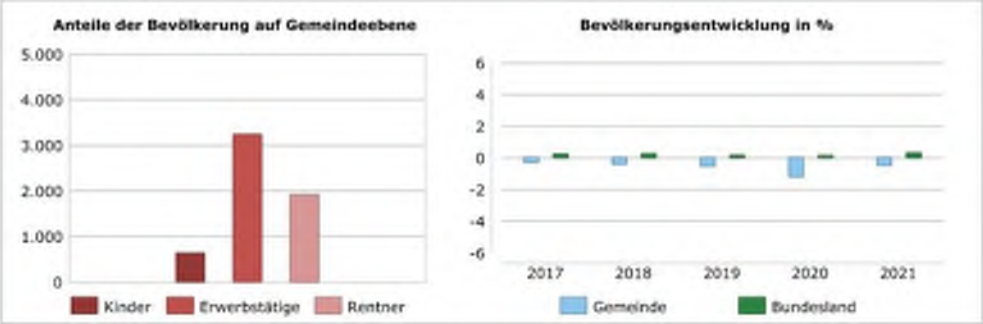
geoport

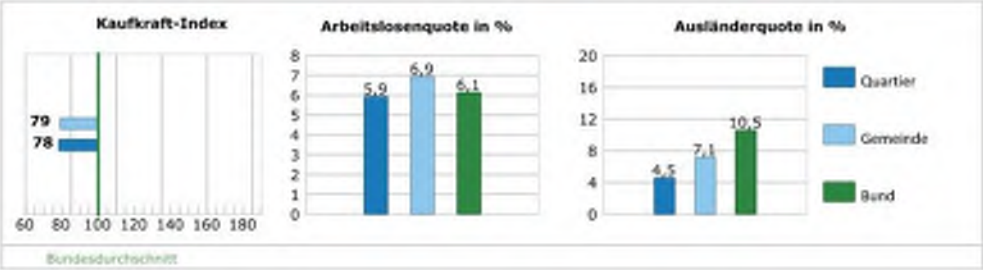
GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Goslar
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (100,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Braunlage, Stadt (7,8 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	5.763	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	19.607
Haushalte (Gemeinde)	3.796	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	19.423





MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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

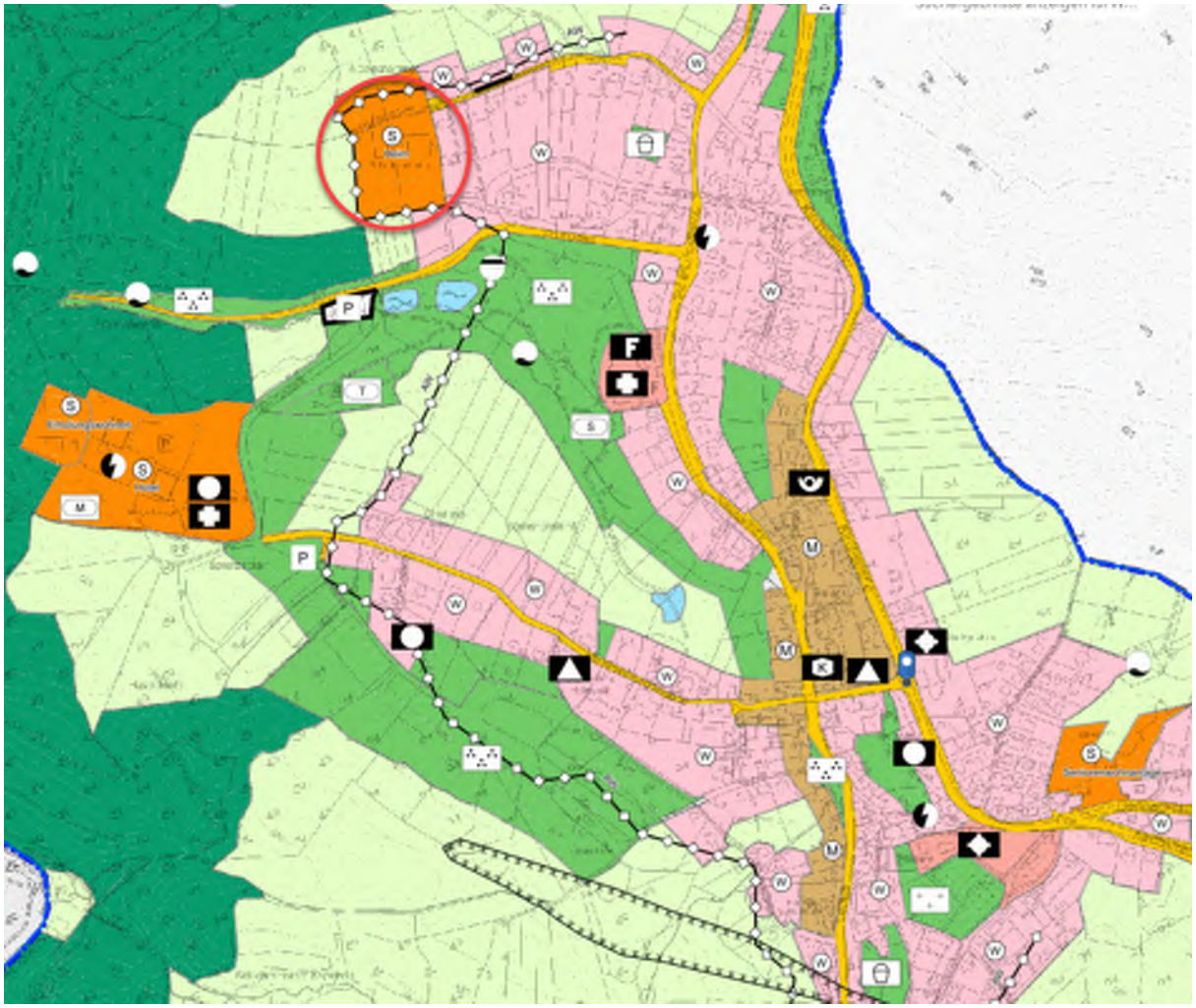
Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

6.1.5 Anlage: Flächennutzungsplan

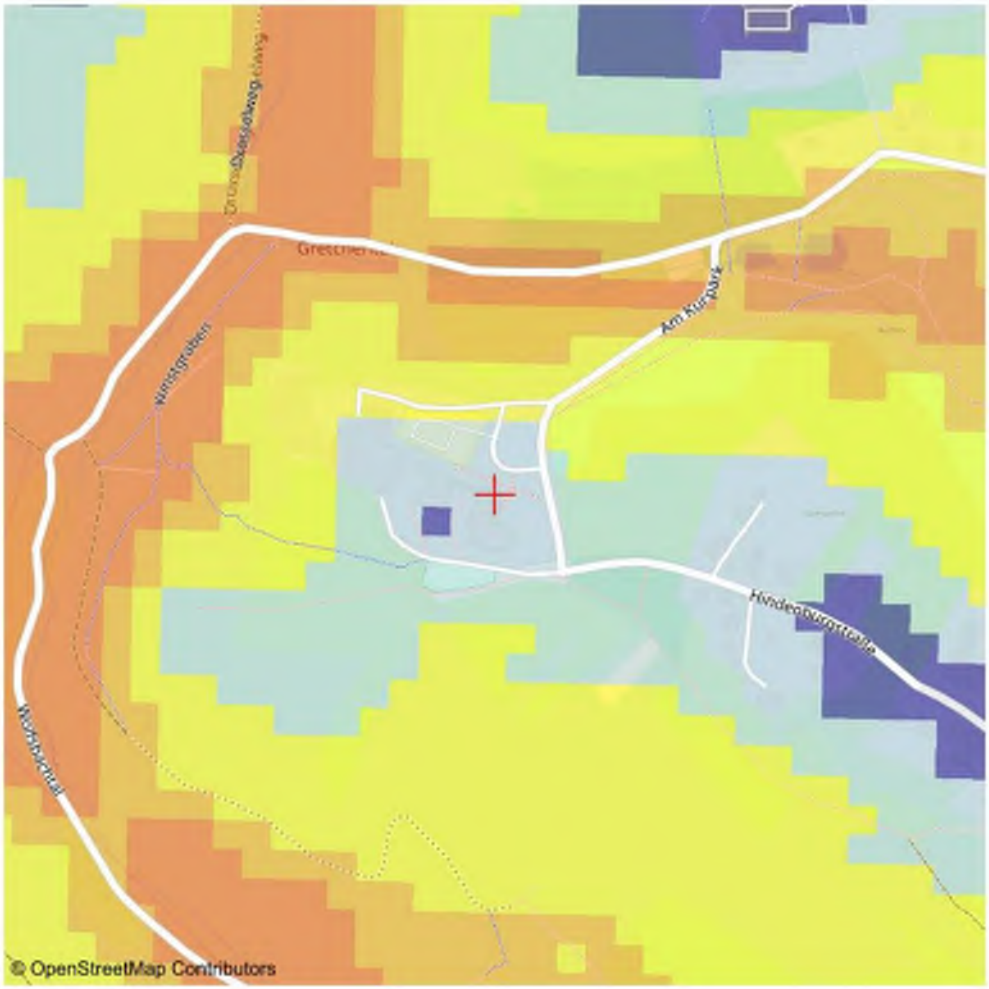


6.1.6 Anlage: Umweltrisiko

Starkregengefährdung

38700 Braunlage, Am Kurpark 3

geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering

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

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

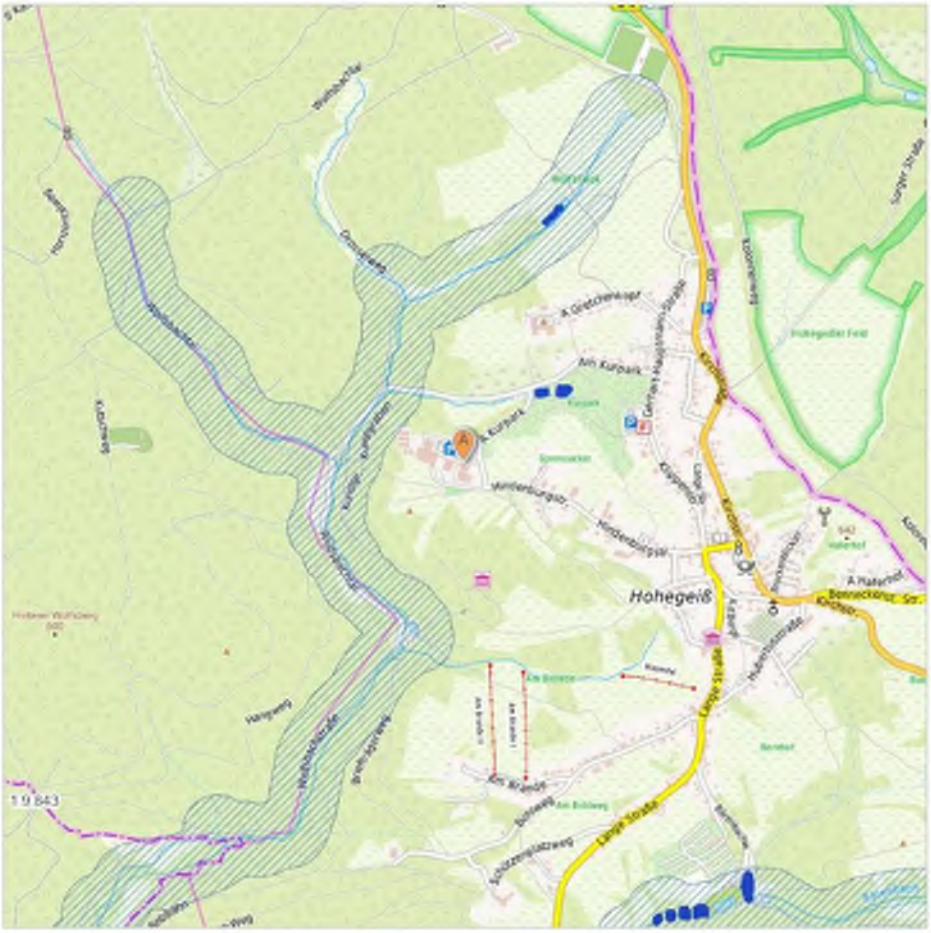
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024 Seite 1

ZÜRS Hochwassergefährdung

38700 Braunlage, Am Kurpark 3

geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4

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

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

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

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

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; FlussNetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

6.1.7 Anlage: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 09.03.2025)

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

Adresse: Am Kurpark 3, 38700 Braunlage - Hohegeiß
Gemarkung: 6414 (Hohegeiß), Flur: 3, Flurstück: 96/1

Seite 1 von 3

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00307020
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 17 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Sonstige Sondergebiete

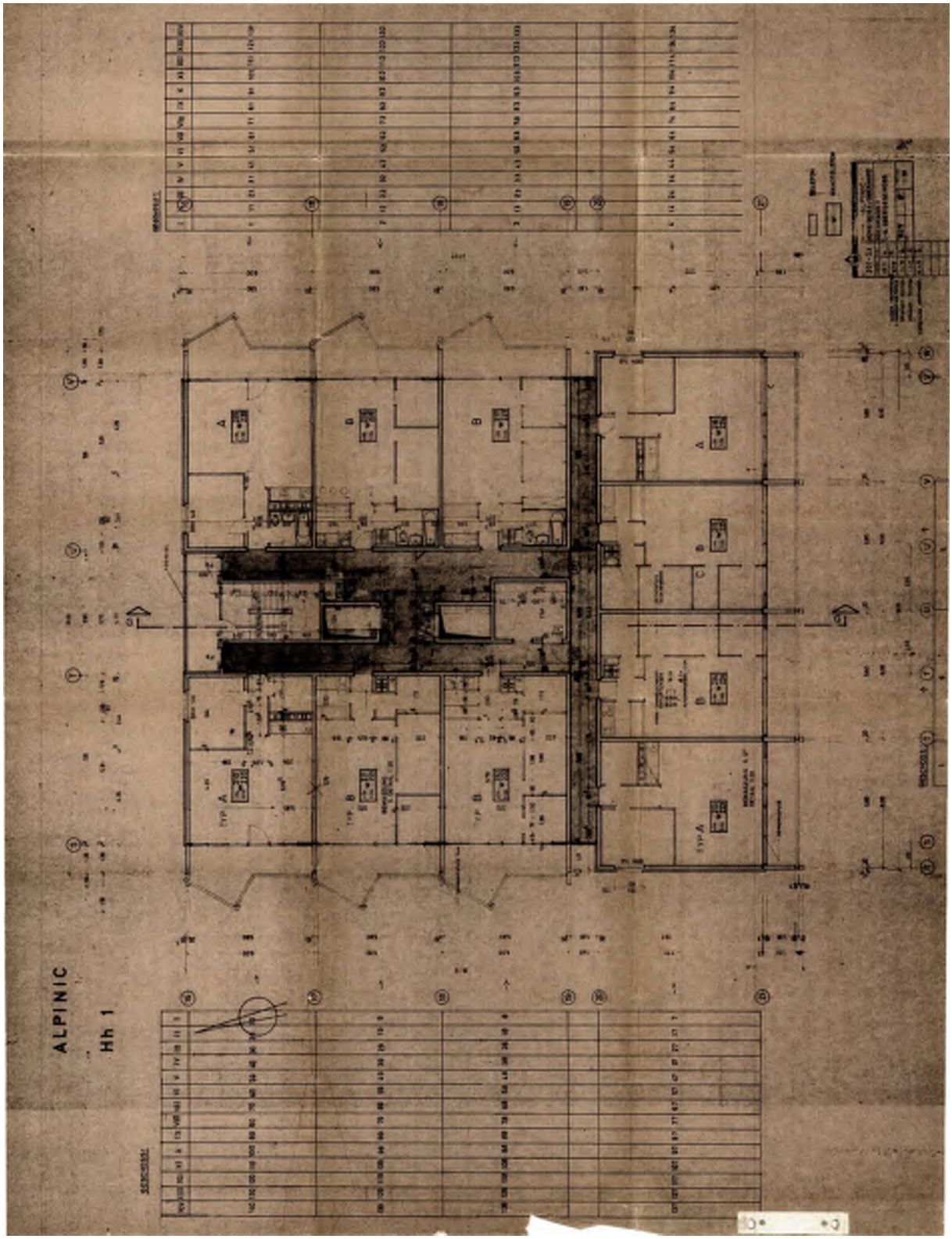
Veröffentlicht am: 01.03.2025

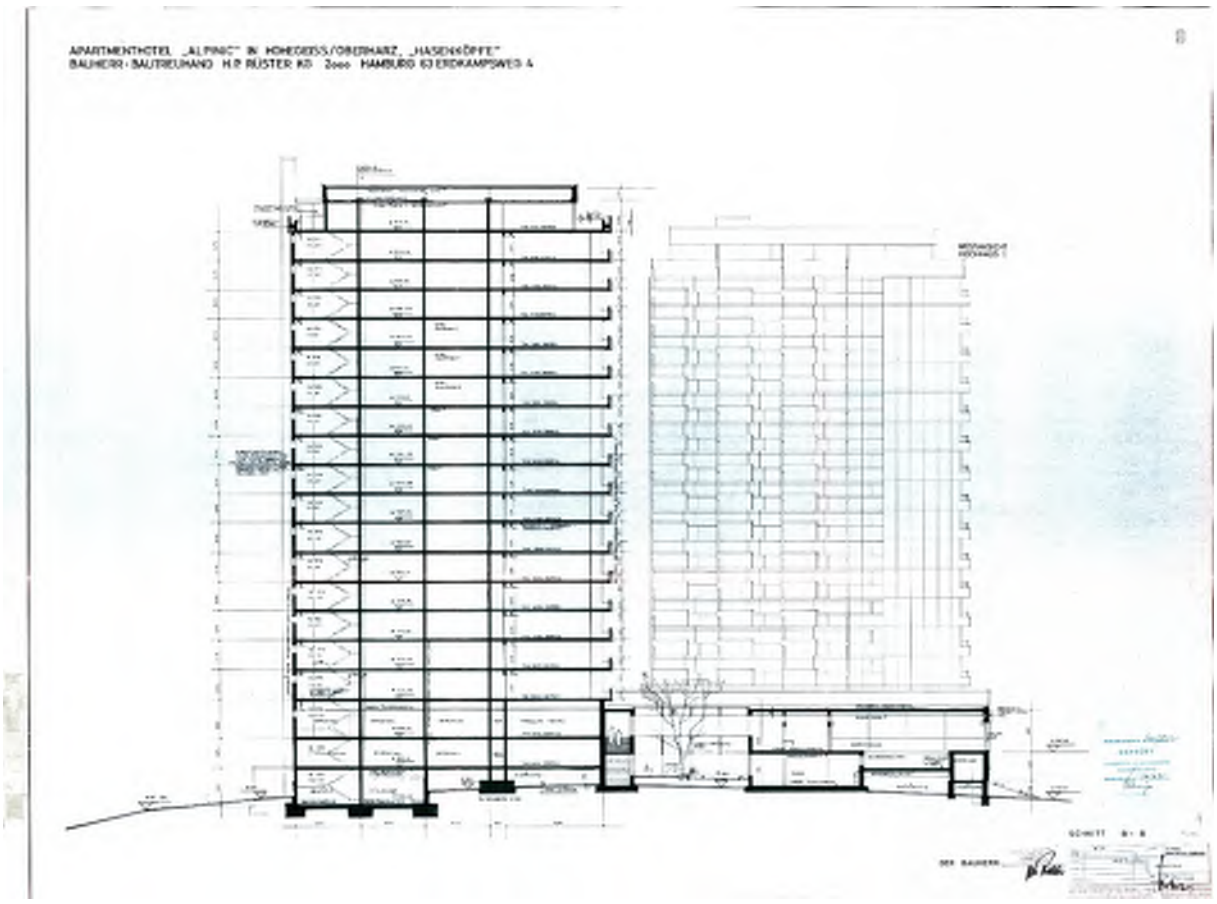
Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:

https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=51.66687&lng=10.65629&zoom=16.64&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01

Seite 2 von 3

6.1.8 Anlage: Zeichnungen/Pläne Gebäude




APARTMENTHOTEL „ALPINO" IN HOHEGEISS/OBERHARZ, „HASENKÖPFE"
BAUHERR: BAUTREUHAND H.P. BÜSTER KG 2000 HAMBURG 63 ERDKAMPSWEG 4

Bauvorhaben: Apartment- und Sporthotel
"ALPINIC" in Hohegeiss/Oberharz
Grundstück Hasenköpfe

Bauherr: Bautreuhand H.P. Rüster KG
Hamburg-63, Erdkampsweg 4,
Tel.: Sa. Nr. o411/5o 75 1

Planverfasser: Architekt BDA Dipl.-Ing. J. Voss,
Quickborn, Dorotheenring 46,
Tel.: o41o6/2365

Baubeschreibung:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem im Lageplan näher bezeichneten Grundstück die Errichtung eines Apartmenthotels vorzunehmen.

Gem. den Festsetzungen des B-Planes handelt es sich um die Errichtung von 2 Punkthäusern, welche mit einem 1-2-geschossigen Trakt verbunden werden. Die Punkthäuser haben 14 bzw. 16. Vollgeschosse, gemessen ab O.K. Haupteingangsgeschoßdecke.

Jedes Punkthaus erhält ein Staffelgeschoß zur Unterbringung von je 4 Wohnungen.

Insgesamt werden 3o4 Appartements errichtet. Die Zahl der Staffelgeschoßwohnungen beträgt 8.

ANLAGE ZUM BAUSCHEIN NR. 671/5772
Lit. A 1-4
GEPRÜFT
LANDKREIS BLANKENBURG
- BAUABTEILUNG -
BRAUNLAGE DEN 27.7.71
BAUAMTMANN

- 2 -

- 2 -

Die Ausführung und Gestaltung des Bauvorhabens soll wie folgt vorgenommen werden:

Kellersohle und Fundamente:	Beton B 16o, Bewehrung nach den Angaben der statischen Berechnung.
Geschoßdecken:	Stahlbeton B 225 d=17 cm
Tragende Außenwände:	Kalksandsteinmauerwerk, 36,5 cm dick, im Sockel- und Haupteingangsgeschoß. Stahlbeton B 225, 2o cm dick in den Geschossen der Punkthäuser.
Tragende Innenwände:	24 cm dick in Kalksandsteinen bzw. 2o cm dick in Stahlbeton B 225.
Nicht tragende Innenwände:	24 cm dick in Gasbeton-Wandbausteinen.
Appartement-Innenwände:	6 cm dick, bestehend aus Porelith-Gipsplatten.
Gebäudefassaden:	helle Vorhangfassaden, bestehend aus weiß durchgefärbten Beton-Fertigteilen in den Untergeschossen und aus weiß durchgefärbten Eternit-Fertigteilen in den Geschossen der Punkthäuser.

Fenster und Außentüren: aus nordischem Kiefernholz mit dunklem Lasuranstrich.

Verglasungen: Isolierglas in den Wohn- und Aufenthaltsräumen, Einfachverglasung in den Nebenräumen.

Fliesenbeläge: Wandbeläge in den Bädern bis O.K. Tür in farbiger Ausführung. Mittelmosaik-Belag in den Badezimmer-Fußböden. Glasierte Spaltklinker in der Hotel-Schwimmhalle, genoppte Fußbodenplatten in der Hotel-Schwimmhalle.

Helle Wand- und Bodenplatten in der Kneipp-Badeabteilung.

Fußboden-Oberbeläge: Natursteinplatten auf Mörtelbett und Wärmedämmungsmatten in den Hotelhallen. Nadelfilzbeläge auf schw. Estrichen in den Erdgeschoß-Aufenthalts- und Verwaltungsräumen. Perlon-Spannteppich auf schw. Estrichen in den Hotel-Appartements.

Einbaumöbel: In den Appartements in Form von Einbauschränken und Küchenmöbeln.

- 4 -

Elektroinst.: Genügend Wand- und Deckenauslässe in den Räumen der Gesamtanlage zu installieren nach den örtlichen VDE-Vorschriften.

Heizungsanlage: Zentralheizungsanlage; Unterbringung der Heizzentrale im Kellergeschoß des Punkthauses 1. Von der Zentralheizungsanlage aus wird die Warmwasserversorgung der Appartements sichergestellt.

Besondere Betriebseinrichtungen: Doppel-Fahrstuhlanlagen in den Punkthäusern. Hotel-Küchenanlage, Sauna-Anlage, Kneipp-Badeabteilung, Ski-Werkstatt, - und Trainingsraum.

Zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge der Hotelgäste wird im nördlichen Grundstücksbereich eine Park-Deck-Anlage geschaffen, Die Parkdecks werden in 3 Ebenen angelegt und nehmen insgesamt 3oo KFZ-Einstellplätze auf.

Die Zuwegung zum Grundstück des Apartmenthotels erfolgt durch Schaffung einer neuen Straße, welche vom Norden her zum Grundstück führt. Die Abwasserbeseitigung wird durch Erweiterung der Gemeindekläranlage Hohegeiss gewährleistet. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Gemeinde Hohegeiss. Die Energieversorgung erfolgt über ELT-Anschluß in Erdverkabelung.

Quickborn, den 21.12.197o v/hi

DIPL.-ING. JOCHEN VOSS
ARCHITEKT
2085 QUICKBORN-HAMBURG
TELEFON 04106-2355

6.1.9 Anlage: Grundbuchauszug

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

Freigegeben am 17.05.2005, Jahnke

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld

Grundbuch von

Bezirk Hohegeiß

Blatt 826

Wohnungsgrundbuch

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 826 · letzte Änderung 23.09.2024 · Ausdruck vom 23.09.2024 · Seite 1 von 19

Amtsgericht: Clausthal-Zellerfeld | Grundbuch von: Hohegeiss | Blatt: 826 | Bogen 1 | Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (Vermessungsbezirk) a	Karte Flur b	Karte Flurstück b	Liegenschaftsb. c/d	Wirtschaftsart und Lage e	Größe ha	a	qm
1	2					3		4	
1	-	26,30 /10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Hohegeiss	3	96		Hof- u.Gebäudefläche, Hasenköpfe			
			3	95		Hof- u.Gebäudefläche, Hasenköpfe			
			3	16/2		Hof- u.Gebäudefläche, Gretchenstal			
			3	16/3		Hof- u.Gebäudefläche, Hasenkopf			
			3	98/2		Hof- u.Gebäudefläche, Sprenzacker	4	24	52
			3	21/2		Sportfläche, Gretchenstal			
			3	93/1		Hof- u.Gebäudefläche, Hasenköpfe			
			3	18/3		Hof- u.Gebäudefläche, Gretchenstal			
			3	18/5		Sportfläche, Gretchenstal			
			3	20/2		Sportfläche, Gretchenstal			

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.19 bezeichneten, im Hochhaus 1 - II. Obergeschoss - gelegenen Wohnungs nebst Abstellraum.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Band 26 Blatt 808 bis 827, Band 27 Blatt 828 bis 862, Band 28 Blatt 863 bis 897, Band 29 Blatt 898 bis 932, Band 30 Blatt 933 bis 967, Band 31 Blatt 968 bis 1002, Band 32 Blatt 1003 bis 1037, Band 33 Blatt 1038 bis 1072, Band 34 Blatt 1073 bis 1107, Band 35 Blatt 1108 bis 1142 und Band 36 Blatt 1143 bis 1177) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Weiterveräusserung der Zustimmung des Verwalters, die durch Beschluss der Wohnungseigentümer ersetzt werden kann. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsvollstreckung, nach § 16 WEG oder durch den Konkursverwalter veräussert wird. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung (Teilungsvertrag UR 147/74 Notar Dr. Hans Tzschachmann) vom 4. Juni 1974 eingetragen am 6. Dezember 1974.

(Rosemeier) (Möhrig)

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 826 · letzte Änderung 23.09.2024 · Ausdruck vom 23.09.2024 · Seite 2 von 19

Amtsgericht: Clausthal-Zellerfeld | Grundbuch von: Hohegeiss | Blatt: 826 | Bestandsverzeichnis | Bogen 2

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Lage	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a	b		c/d	e	Größe		
		Hohegeiß	3	16/2		Hof- u. Gebäudef., Hotel Panoramic		8	82
			3	16/3		Hof- u. Gebäudef., Hotel Panoramic		47	21
			3	93/1		Hof- u. Gebäudef., Hotel Panoramic	2	06	09
			3	95		Hof- u. Gebäudef., Hotel Panoramic		32	52
			3	96		Hof- u. Gebäudef., Hotel Panoramic		33	33
			3	98/2		Hof- u. Gebäudef., Hotel Panoramic			92
			3	18/3		Hof- u. Gebäudef., ~~Am Kurpark~~ daselbst		9	18
			3	18/5		Hof- u. Gebäudefläche Sportfläche, Am Kurpark		24	50
			3	20/2		Hof- u. Gebäudefläche Sportfläche, Am Kurpark		26	09
			3	21/2		Hof- u. Gebäudefläche Sportfläche, Am Kurpark		35	86
		Hohegeiß	3	96/1		Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Am Kurpark 3	03	38	07
			3	20/3		Erholungsfläche, Am Kurpark	-	86	45

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 826 - letzte Änderung 23.09.2024 - Ausdruck vom 23.09.2024 - Seite 3 von 19

Amtsgericht: Clausthal-Zellerfeld | Grundbuch von: Hohegeiss | Blatt: 826 | Bestandsverzeichnis | Bogen 1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke		Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	
5	6	7	8
1	Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 21 Blatt 649 hierher übertragen am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)		

Clausthal-Zellerfeld Hohegeiß 826 - letzte Änderung 23.09.2024 - Ausdruck vom 23.09.2024 - Seite 4 von 19

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht: Clausthal-Zellerfeld | Grundbuch von: Hohegeiss | Blatt: 826 | Bogen 2 | Bestandsverzeichnis

Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	Abschreibungen
5	6	7	8
1	**Die Bestandsangaben in Bp. 3 sind nach dem Liegenschaftskataster berichtigt.** **Eingetragen am: 25. Sep. 1979** (Schäfer) (Crewell)		
1	Flurstücke 16/2, 16/3, 93/1, 95, 96, 98/2, 18/3 verschmolzen und Flurstücke 18/5, 20/2, 21/2 verschmolzen; die neu entstandenen Flurstücke 96/1 und 20/3 unter gleichzeitiger Vereinigung neu vorgetragen am 13. Februar 1991. Graul Kalwa		

Amtsgericht: Clausthal-Zellerfeld | Grundbuch von: Hohegeiss | Blatt: 826 | Bogen 1 | Abteilung I

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	1 Tierärztin Dr. Hannelore Todenhöfer in Bremen	1	Miteigentumsanteil aufgrund des Teilungsvertrages vom 4. Juni 1974 -UR 147/74 Notar Dr.Hans Tzschachmann - hierher übertragen am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)
2	a) Günter Schwabe, geb. am 29.8.1928 b) dessen Ehefrau Marlis Schwabe geb. Vogeley, geb. am 17.3.1934 beide in 2050 Hamburg 80, zu je 1/2 Anteil	1	Aufgelassen am 20. September 1978 und eingetragen am 28. Dezember 1978. (Brefel) (Crewell)
3	Kraftfahrer Gerhard Detering, geboren am 11.1.1946, in 3000 Hannover 81.	1	Aufgelassen am 27.November 1979 und eingetragen am 28.September 1981. Schäfer Gumanik
4	a) Ursula Koks geb. Steinhagen, geb. am 6.2.1947, b) Franz Koks, geb. am 1.12.1945, -beide in 1974 Lp. Vmuiden/Niederlande - zu je 1/2	1	Aufgelassen am 23. Mai 1990 und eingetragen am 15. November 1990. Graul Kalwa

Amtsgericht: Clausthal-Zellerfeld | Grundbuch von: Hohegeiß | Blatt: 826 | Bogen 2 | Abteilung I

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
5	~~Ursula Koks geb. Steinhagen, geb. am 06. Februar 1947, 1974 i.p. Ymuiden/Niederlande~~	1	Zur Hälfte bereits eingetragen und wieder vorgetragen. Zur anderen Hälfte aufgelassen am 26. Februar 1994 und eingetragen am 24. August 1994. Hartwig Blut
6		1	Aufgelassen am 10.06.2020 und eingetragen am 21.09.2020. Häder

Amtsgericht: Clausthal-Zellerfeld | Grundbuch von: Hohegeiß | Blatt: 826 | Bogen 1 | Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Juni 1971 / 23. November 1971 eingetragen am 8. Dezember 1971 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2, jedoch im Range vor Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis 827, Band 27 Blatt 828 bis 862, Band 28 Blatt 863 bis 897, Band 29 Blatt 898 bis 932, Band 30 Blatt 933 bis 967, Band 31 Blatt 968 bis 1002, Band 32 Blatt 1003 bis 1037, Band 33 Blatt 1038 bis 1072, Band 34 Blatt 1073 bis 1107, Band 35 Blatt 1108 bis 1142, Band 36 Blatt 1143 bis 1177 am 6. Dez. 1974. (Rosemeier) (Möhrig)
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsverpflichtung) für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Juni 1971 / 23. November 1971 eingetragen am 8. Dezember 1971 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1, jedoch im ~~gleichen~~ Range vor den Rechten Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 - 827, Band 27 Blatt 828 - 862, Band 28 Blatt 863 bis 897, Band 29 Blatt 898 bis 932, Band 30 Blatt 933 bis 967, Band 31 Blatt 968 bis 1002, Band 32 Blatt 1003 bis 1037, Band 33 Blatt 1038 bis 1072, Band 34 Blatt 1073 bis 1107, Band 35 Blatt 1108 bis 1142, Band 36 Blatt 1143 bis 1177 am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)
3	1	Dauernutzungsrecht (bestehend in der Nutzung der im Aufteilungsplan des Landkreises Goslar vom 5. Dezember 1973 mit "Heizzentrale" bezeichneten Räumen, sowie der für die Verlegung und Unterhaltung des Fernleitungsnetzes erforderlichen Grundstücksteile) für den Kaufmann Hans-Peter Rüster in Hamburg 53. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1973 eingetragen am 7. Februar 1974 in Band 21 Blatt 649. Von dort im Range nach den Rechten Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis Band 36 Blatt 1177 am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)

Amtsgericht: Clausthal-Zellerfeld | Grundbuch von: Hohegeiss | Blatt: 826 | Bogen 2 | Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Butangas -Lagerbehälter und Rohrleitungsrecht) für den Kaufmann Hans-Peter Rüster in Hamburg 63. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1973 eingetragen am 7. Dezember 1974 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 5, 6, jedoch im Range nach Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis Band 36 Blatt 1177 am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)
5	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorenstationsrecht) für die Aktiengesellschaft Deutsche Continental-Gas-Gesellschaft in Düsseldorf. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1973 eingetragen am 7. Februar 1974 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 4, 6 und im Range nach Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis Band 36 Blatt 1177 am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)
6	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Mitbenutzung verschiedener Einrichtungen) für die Stadt Braunlage. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Dezember 1973 eingetragen am 7. Februar 1974 in Band 21 Blatt 649. Von dort im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 4, 5 und im Range nach den Rechten Abt. III Nr. 1, 2, 3 übertragen nach Band 26 Blatt 808 bis Band 36 Blatt 1177 am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)
7	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung für Günter Schwabe in Hamburg 80 und dessen Ehefrau Marlis Schwabe geb. Vogeley, daselbst, je zu 1/2. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17.Mai 1978 eingetragen am 27. Juli 1978. (Greyel) (Crewell)

Amtsgericht: Clausthal-Zellerfeld | Grundbuch von: Hohegeiss | Blatt: 826 | Bogen 3 | Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
8 (Einer)	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für den Kraftfahrer Gerhard Detering, geb.am 11.1.1946, in 3000 Hannover 81. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. November 1979 eingetragen am 15. Januar 1980. Schäfer Crewell
9	1	Lebenslanges Wohnrecht gem.§ 1093 BGB für a) den Bauingenieur Heinrich D e t e r i n g, geboren am 8.7.1920, b) dessen Ehefrau Helene D e t e r i n g geb.Jäger,geb.am 14.1.1926, beide in 3000 Hannover 81, als Gesamtberechtigte gem.§ 428 BGB. Zur Löschung des Rechtes genügt der Todesnachweis der Berechtigten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.November 1979 eingetragen am 28.September 1981. Schäfer Gamenik
10	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Ursula Koks geb. Steinhagen, geb. am 6.2.1947, und Franz Koks, geb. am 1.12.1945, beide in 1974 Lp. Ymuiden, Holland, zu je 1/2. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Mai 1990 eingetragen am 13. August 1990. Bebenroth Kalwa
11 (Zehner)	1	Auflassungsvormerkung für Oksana Semke geb. Geisler, geb. am 19.08.1977. Gemäß Bewilligung vom 10.06.2020 (URNr. 363/2020, Notar Horst Tichy, Bad Lauterberg) eingetragen am 17.06.2020. Häder

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld | Grundbuch von Hohegeiß | Blatt 826 | Bogen 4 | Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
12	1	Veräußerungsverbot gemäß § 136 BGB. Im Wege der Zwangsvollstreckung für das Land Niedersachsen, vertr. durch die Staatsanwaltschaft Oldenburg, gemäß Beschluss des Amtsgerichts Oldenburg vom 23.02.2023 (28 Gs 778/23) aufgrund des Ersuchens der Staatsanwaltschaft Oldenburg vom 14.03.2023 eingetragen am 03.11.2023. Schaper
13	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (2 K 16/24). Eingetragen am 23.09.2024. Hanke

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld | Grundbuch von Hohegeiß | Blatt 826 | Bogen 1 | Abteilung II

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7
1,2	Die Flurstücke 20/1, 18/4, 93/2, 93/3 (Band 23 Blatt 722) haften mit. Eingetragen am 6. Dezember 1974. (Rosemeier) (Möhrig)	7	Gelöscht am 28.Dezember 1978. (Bussel) (Crowell)
		8	Gelöscht am 28.September 1981. Schäfer Gamenik
		9	Gelöscht am 13. August 1990. Bebenroth Kalwa
		10	Gelöscht am 15. November 1990. Graul Kalwa
		11	Gelöscht am 21.09.2020. Bäder

Hunderter / Tausender

SIG.W. OB 16 Grundbuch – Zweite Abteilung – (1.69)

Fortsetzung auf Einlagebogen

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Bogen 2
Clausthal-Zellerfeld	Hohegeiss	826	Abteilung II

Laufende Nummer d. Spalte 1	Veränderungen	Laufende Nummer d. Spalte 1	Löschungen
4	5	6	7
3	Nebenstehendes Recht ist übertragen auf die Anlageverwaltung Dr. Hüster KG in Hohegeiß. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Januar 1976 eingetragen am 10. Mai 1976.		
3	Die Ansprüche der Berechtigten aus nebenstehendem Recht sind gepfändet durch die Württembergische Kommunale Landesbank Girozentrale in Stuttgart 1 auf Grund des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses des Amtsgerichts Clausthal - Zellerfeld vom 26. Mai 1977 - 5 M 1233/77- Eingetragen am 27. Juli 1977. Bayel Möhrig		

SIGW. GB 16 Grundbuch – Zweite Abteilung – (0.69)

6.1.10 Anlage: Auskunft aus dem Altlastenkataster

LANDKREIS GOSLAR

Landkreis Goslar • Postfach 31 14 • 38631 Goslar

Sachverständigenbüro Hilmar Drößler
Thüringer Str. 208
37539 Bad Grund

Fachdienst Umwelt
Bodenschutz / Abfallüberwachung
Ansprechpartner(in) / Zimmer
Martin Schuppe / 3027
Durchwahl/Fax
05321 76-682
05321 7699- 682
E-Mail
martin.schuppe@landkreis-goslar.de
Aktenzeichen
6.2.2-4007-00/9
Ihre Nachricht, Ihr Zeichen
17.02.2024
Datum
20.02.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster
hier: Ihr Antrag vom 17.02.2024

Sehr geehrter Herr Drößler,

Sie haben bei mir für die folgenden Grundstücke eine Auskunft aus dem Altlastenkataster beantragt:

Adresse:	Am Kurpark 3, 38700 Hohegeiß
Gemeinde:	Stadt Braunlage
Gemarkung:	Hohegeiß
Flur:	3
Flurstück/e:	96/1 und 20/3

Nach Prüfung meines Altlastenkatasters liegen für die Grundstücke keine Eintragungen vor.

Hinweise zur flächendeckenden Bodenbelastung im Landkreis Goslar

Das von Ihnen angefragte Flurstück befindet sich in einem Gebiet mit Schadstoffwerten in Böden oberhalb der Vorsorge-, aber unterhalb der gefahren- und nutzungsspezifischen Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Diese Flächen werden über die Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar" (BPG-VO) als *GE-Gebiete* erfasst.

Es handelt sich hier um eine flächendeckende Bodenbelastung mit Arsen und Schwermetallen als direkte Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Das Wissen über diese Bodenbelastungen stammt aus Bodenuntersuchungen, die Ende der 1990er Jahre in den Städten und Gemeinden des Landkreises Goslar durchgeführt worden sind. Belastet sind in der Regel die ersten 30 cm der Böden.

Postanschrift: Postfach 31 14, 38631 Goslar
Öffnungszeiten: Mo, Di, Do und Fr 9 - 12 Uhr
Sparkasse Goslar/Harz (BLZ 268 500 01) Nr. 70001706
IBAN: DE11 2685 0001 0070 0017 06 BIC: NOLADE21GSL

Hausanschrift: Klubgartenstraße 6, 38640 Goslar
Donnerstag 14 - 17 Uhr und nach Vereinbarung
Norddt. Landesbank (Nord/LB) (BLZ 250 500 00) Nr. 2480 2530
IBAN: DE15 2305 0000 0024 8025 30 BIC: NOLADE2HXXX

Telefon: 05321 76-0 | www.landkreis-goslar.de
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) Nr. 85 76 300
IBAN: DE46 2501 0030 0008 5763 00 BIC: PBNKDEFFXXX

Vorsorgewerte sind Bodenwerte, bei deren Überschreiten unter Berücksichtigung von geogenen oder großflächig siedlungsbedingten Schadstoffgehalten in der Regel davon auszugehen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht.

Der Prüfwert ist ein Signalwert, bei dessen Überschreitung eine Gefahr nicht ausgeschlossen werden kann und weitere Sachverhaltsermittlungen in der Regel notwendig werden. Dies ist bei GE-Gebieten eben nicht der Fall.

Die in der BPG-VO festgelegten Teilgebiete 1 bis 4 (Belastung von Teilgebiet 1 zu 4 abnehmend) sind hinsichtlich der anzutreffenden Schadstoffe gegenüber einem GE-Gebiet als stärker belastet anzusehen. Wie bereits dargelegt, ist bei den GE-Gebieten einerseits von einer Überschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV auszugehen, andererseits ist diese Belastung aber noch immer geringer als die üblicherweise im Harz anzutreffende Schadstoffsituation.

Weitere Informationen zu den Themen Bodenschutz und Abfallüberwachung erhalten Sie auf der Internetseite des Landkreises Goslar (http://www.landkreis-goslar.de). Um zu den Seiten des Bodenschutzes und der Abfallüberwachung zu gelangen, begeben Sie sich bitte von der Startseite in den Bereich „Wir für Sie", von dort aus dann zur Rubrik Verwaltung. Rufen Sie als Nächstes das interaktive Organigramm auf und begeben Sie sich zu dem Punkt Fachdienst Umwelt, welcher sich in den Fachbereich Bauen & Umwelt eingliedert. Unter der Kategorie Fachgruppe Bodenschutz/Abfallüberwachung gelangen Sie zu den entsprechenden Informationen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Martin Schuppe

6.1.11 Anlage: Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 29.01.2034 **Registriernummer:** NI-2024-004897160 1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Am Kurpark 3, 38700 Braunlage	
Gebäudeteil [1]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [2]	1971	
Baujahr Wärmeerzeuger [2,3]	1971, 2015	
Anzahl der Wohnungen	147	
Gebäudenutzfläche (A_N)	8.732 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [2]	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [2]	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung [2]	■ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ■ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [2]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [4]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ■ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen **(Erläuterungen – siehe Seite 5)**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

■ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ■ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ingenieurbüro Klockgether
Birgit Meier, staatl. geprf. Technikerin HLK
Agricolastraße 8
38678 Clausthal-Zellerfeld

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 29.01.2024

[1] nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[2] Mehrfachangaben möglich
[3] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[4] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2024-004897160

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ■ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung	X		mittel	-
2	Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung	X		mittel	-
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung	X		mittel	-
4	Fenster	Austausch der Fenster gemäß gültiger Verordnung	X		mittel	-
5	Heizung	Erneuerbare Energien		X	mittel	-

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich beiunter: www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energie-ausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zu erneuerbaren Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Anlage Verbräuche

Registriernummer: NI-2024-004897160

V

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
02.01.2020	01.01.2021	Strom	1,800	0	0	0	0,91
02.01.2021	01.01.2022	Strom	1,800	0	0	0	0,83
02.01.2022	01.01.2023	Strom	1,800	0	0	0	0,93
02.01.2023	01.01.2024	Strom	1,800	0	0	0	0,91
01.01.2019	01.01.2020	Erdgas für Kraft-Wärme-Kopplung	0,101	0	0	0	0,90
02.01.2020	01.01.2021	Erdgas für Kraft-Wärme-Kopplung	0,101	0	0	0	0,91
02.01.2021	01.01.2022	Erdgas für Kraft-Wärme-Kopplung	0,101	0	0	0	0,83
01.01.2022	01.01.2023	Erdgas für Kraft-Wärme-Kopplung	0,101	0	0	0	0,93
02.01.2023	01.01.2024	Erdgas für Kraft-Wärme-Kopplung	0,101	0	0	0	0,91

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-004897160

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 30,6 kg CO_2-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
140,3 kWh/(m²·a)

146,2 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [1]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ■ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 140,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien[2]: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ **Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG**

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG[2]

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 8 GEG

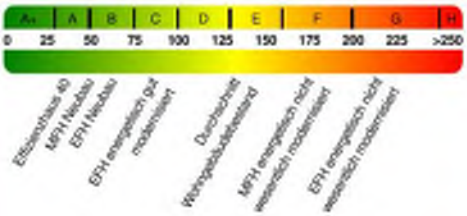
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung[4]:	Anteil EE[5] der Einzelanlage:	Anteil EE[5] aller Anlagen[6]:
		Summe[7]:	

■ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[8]:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE[9]:
Abwärme	0 %
Abwärme	0 %
Summe[7]:	0 %

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[2] Mehrfachnennungen möglich
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus [4] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[5] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[6] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[7] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[8] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[9] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

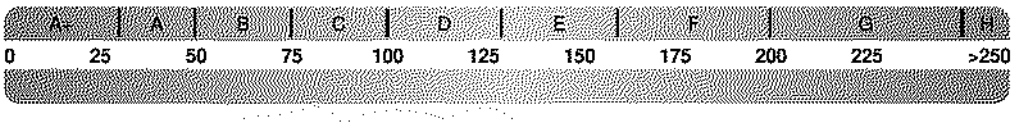
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-004897160

3

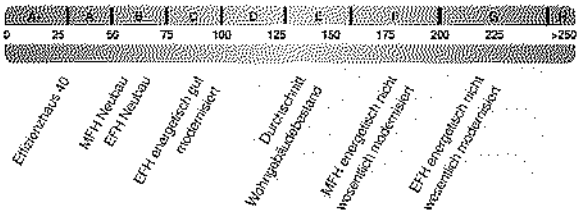
Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie [2]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

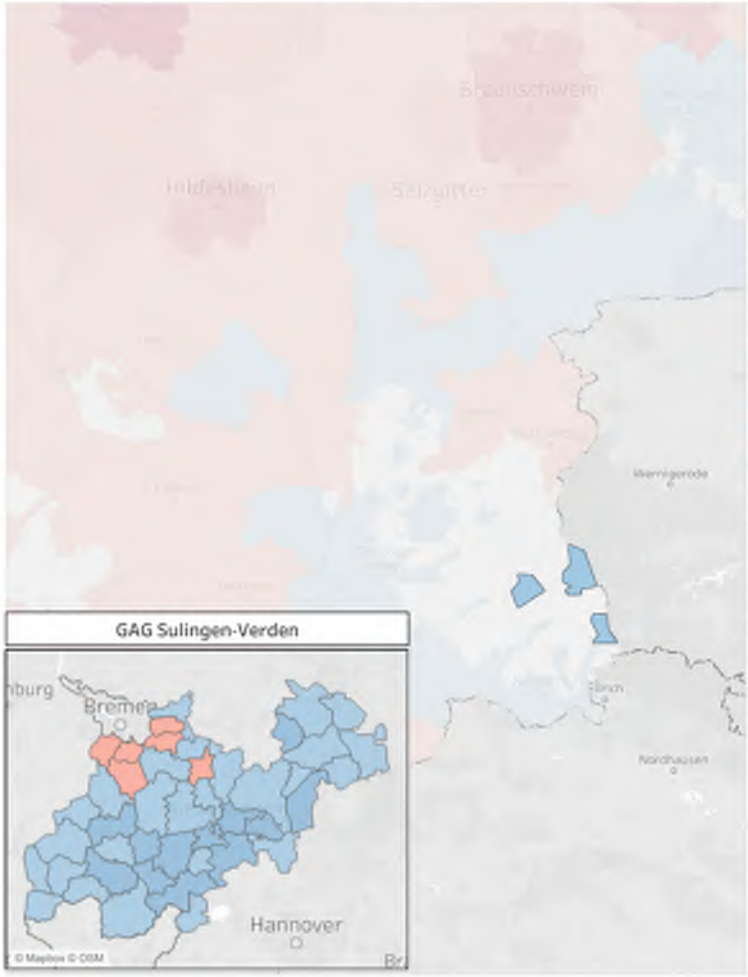
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[2] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

6.1.12 Anlage: Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den Gemeinden / Samtgemeinden Niedersachsens (Landesmodell)



Stichtag: 01.01.2025

Restnutzungsdauer (Jahre): 19

(Samt-) Gemeindeauswahl:

Stadt / Landkr.:	Goslar
(Samt-)/Gem.:	Braunlage, Stadt
Liegenschaftszinssatz: für mittl. Bodenrichtwert: (Geschosswohnungsbau)	3,1 % (±0,8988) 55 €/m²
Liegenschaftszinssätze für weitere typische Bodenrichtwerte:	3,2% 40,00€/m² 2,9% 90€/m²

Liegenschaftszinssatz:

- 1 bis 1,5%
- 1,5 bis 2%
- 2 bis 2,5%
- 2,5 bis 3%
- 3 bis 3,5%
- 3,5 bis 4%
- Keine Darstellu.

Das Dashboard enthält die vom Oberen Gutachterausschuss im Januar 2025 beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke nach dem landesweiten Modell.

Modellbeschreibung

Abweichend vom Landesmodell sind von den örtlichen Gutachterausschüssen für folgende Städte / Landkreise eigene Werte beschlossen worden:

- Diepholz
- Göttingen, Stadt mit Bovenden u. Rosdorf
- Hannover, Region
- Heidekreis
- Nienburg
- Verden

„Die vom Gutachterausschuss Sulingen-Verden beschlossenen Liegenschaftszinssätze weisen keine Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer auf. Mit eingestellter Restnutzungsdauer von 30 Jahren entsprechen die in Sulingen-Verden beschlossenen Werte den Angaben im hier dargestellten landesweiten Modell."

Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 21.02.2025

4.2.3 Weitergehende Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze und „Kapitalisierungszinssätze" nach BewG und Anl. 3 BelWertV

Quelle: KL-V, 1814

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

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

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

persönliches Dokument, Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Bundesanzeiger Verlag

Dieses Exemplar gehört: Hilmar Drößler

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

Quelle: KL-V, 1817 f.

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz – 0,5 % bis – 1,0 %	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz + 0,5 % bis + 1,0 %
Ausgehend von den zu den Liegenschaftszinssätzen gegebenen Angaben der Referenzmerkmale des „Liegenschaftsgrundstücks" (z.B.: Lage: Bodenrichtwert 100 €/m²) werden in der Tabelle Hinweise zu tendenziellen Zu- und Abschlägen gegeben; die absolute Summe der Zu- und Abschläge sollte nicht 2,5 Prozentpunkte überschreiten (vgl. § 14 ImmoWertV Rn. 138; Syst. Darst. des Vergleichswertverfahrens Rn. 43). Soweit zum Liegenschaftszinssatz keine Referenzangaben gemacht worden sind, müssen – vorbehaltlich anderer Erkenntnisse – durchschnittlichen Verhältnisse unterstellt werden.	
LAGEBEZOGENE KRITERIEN (sofern nicht anderweitig berücksichtigt)	
Lagekriterien	
– bessere Lage (höherer Bodenrichtwert) – geringeres wirtschaftliches Risiko des Objekts – Orts- bis Zentrumsnähe – städtisches Gebiet • größere Nachfrage • wachsende Bevölkerung • zunehmendes Wirtschaftswachstum	– schlechtere Lage (niedrigerer Bodenrichtwert) – erhöhtes wirtschaftliches Risiko des Objekts – Randlage bis Umlandlage – ländliches Gebiet • geringere Nachfrage • abnehmende Bevölkerung • abnehmendes Wirtschaftswachstum
Wohnnutzung (Häuser und Eigentumswohnungen)	
– Haus/Grundstück sehr groß – Haus sehr aufwendig ausgestattet – Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund – je weniger Wohneinheiten im Haus	– Modernisierungsbedarf besteht – Haus sehr individuell – Kapitalanlage steht eindeutig im Vordergrund – je mehr Wohneinheiten im Haus
Eigentumswohnungen	
– besonders kleine Wohnungen (WF ≤ 40 m²)	– besonders große Wohnungen (WF ≥ 100 m²)
Gemischt genutzte Grundstücke	
– geringer gewerblicher Anteil – bessere Drittverwendungsfähigkeit – größerer Anteil der Wohnnutzung	– höherer gewerblicher Anteil – geringere Drittverwendungsfähigkeit – kleinerer Anteil der Wohnnutzung
Gewerbe- und Industriegrundstücke	
– je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist – je funktionaler die Baulichkeiten sind – je kleiner die Immobilie ist	– je wahrscheinlicher die Kapitalanlage ist – je individueller die Baulichkeiten sind – je größer die Immobilie ist
OBJEKTBEZOGENE KRITERIEN (sofern nicht anderweitig berücksichtigt)	
Wohn- und Nutzfläche	
– kleiner	– größer
Restnutzungsdauer	
– kürzer	– länger
Nettokaltmiete	
– niedriger – regelmäßige Mietzahlungen – geringere Instandhaltungskosten – bessere Vermietbarkeit	– höher – unregelmäßige Mietzahlungen – höhere Instandhaltungskosten – schlechtere Vermietbarkeit
MIETERBEZOGENE KRITERIEN (sofern nicht mit Mietausfallwagnis oder anderweitig berücksichtigt)	
– geringes Leerstandsrisiko – solventere Mieter – gesicherte Einnahmen	– höheres Leerstandsrisiko – risikobehaftetere Mieter – weniger gesicherte Einnahmen
I. d. R. handelt es sich hierbei um temporäre Besonderheiten, denen dann nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV subsidiär Rechnung zu tragen ist.	

Dieses Exemplar gehört: Hilmar Drößler

persönliches Dokument, Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Bundesanzeiger Verlag

6.1.13 Anlage: Mietübersicht

11.5 Wohnungsmieten im Landkreis Goslar

Mietübersicht für den Landkreis Goslar			
Nettokaltmiete in €/m² (Mittlere Miete/Mietspanne)			
Wohnfläche	Ausstattungsmerkmale		
m²	einfach	mittel	gehoben
Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld, Seesen			
40 - 80	3,60 – 7,50	3,60 – 9,20	4,00 – 8,90
81 - 120	4,50 – 6,00	4,50 – 6,50	4,30 – 10,00
über 120	4,50 – 6,00	4,50 – 6,50	3,30 – 9,40
Kleinstädte/Grundzentren Langelsheim, Liebenburg, Vienenburg			
40 - 80	3,40 – 7,30	2,70 – 7,10	*)
81 - 120	4,00 – 6,50	4,00 – 6,50	*)
über 120	4,00 – 6,50	4,00 – 6,50	*)
Fremdenverkehrsorte Stadt Braunlage, Altenau, Buntenbock, Hahnenklee-Bockswiese, Lautenthal, Wolfshagen, Schulenberg			
40 - 80	3,40 – 6,40	3,40 – 6,60	*)
81 - 120	3,00 – 4,70	3,50 – 5,50	*)
über 120	3,00 – 4,70	3,50 – 5,50	*)
Dörfer			
3,50 – 5,50 (je nach Größe und Baujahr/Ausstattung)			

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

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

F+B - Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

38700 Braunlage, Am Kurpark 3

geoport

Ortsangaben	
Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Goslar, Landkreis
Gemeinde	Braunlage, Stadt
Gemeindeschlüssel	03153016

Eingabeparameter	
Wohnungsgröße	mittel (50 m²)
Baujahr	1973
Ausstattung	mittlere Ausstattung

Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

Nachhaltig erzielbare Miete

	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2022 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,61	4,85	5,09
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2022 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,61	4,85	5,09
Abweichungen in %	steigend / 0,00 gleich / fallend	steigend / 0,00 gleich / fallend	steigend / 0,00 gleich / fallend

Methodik

Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietspiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarktstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Baualtersklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietenniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

Datenquelle

GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg Stand: 01.Januar. 2022

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02611752 vom 06.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

6.1.14 Vergleichskaufpreise

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim - Geschäftsstelle -

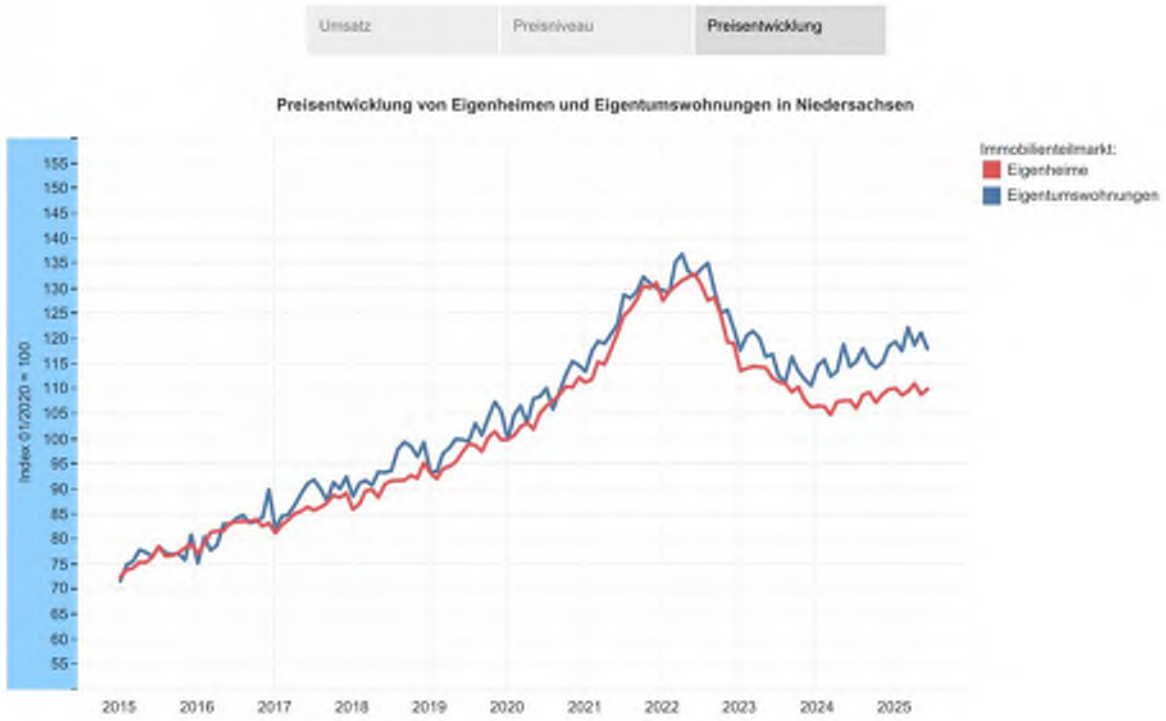
Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: R2-248/2025 Auftragsdatum: 14.10.2025 Ihr Zeichen: Am Kurpark 3 Hohegeiß
Auftragsart: Eigentumswohnungen Auftragsnummer: ei.0110

Lfd. Nr.	Datum (Jahr)	Veräußerer	Erwerber	Gemeinde	Grundstücksart	Gebäudeart	Fläche [m²]	Miteigentumsanteil 1/10.000	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr (Jahr)	modifiz. Baujahr (Jahr)	Standardstufe	Garage im Geb.	Garage Nebengeb.	Stellplatz	Anz. Einheiten	Lage im Geb.	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m²]
1	02.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2,2	0	0	0	357	5	48	29.900	623
2	02.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1975	2,2	0	0	0	357	10	50	22.500	450
3	01.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,1	0	0	0	357	11	50	10.000	200
4	02.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,1	0	0	0	357	4	48	15.000	312
5	02.2024	9	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,2	0	0	0	357	11	50	16.500	330
6	03.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,2	0	0	0	357	5	48	25.900	540
7	02.2024	1	9	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,4	0	0	0	357	13	50	14.000	280
8	05.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,4	0	0	0	357	13	50	28.000	560
9	06.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1975	2,2	0	0	0	357	3	53	30.000	566
10	06.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,4	0	0	0	357	13	50	17.000	340
11	06.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,2	0	0	0	357	3	53	24.000	453
12	07.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1973	2,2	0	0	0	357	6	48	10.000	208
13	08.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,1	0	0	0	357	16	48	20.300	423
14	08.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1978	2,2	0	0	0	357	10	50	10.000	200
15	10.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,2	0	0	0	357	3	50	13.000	260
16	09.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,1	0	0	0	357	4	50	15.000	300
17	10.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,1	0	0	0	357	6	50	14.000	280
18	10.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,1	0	0	0	357	7	50	25.000	500
19	10.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,1	0	0	0	357	14	48	5.600	117
20	10.2024	1	9	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,1	0	0	0	357	6	50	14.500	290
21	10.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,1	0	0	0	357	9	48	12.500	260
22	10.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,2	0	0	0	357	10	50	12.500	250
23	12.2024	1	9	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,2	0	0	0	357	11	48	10.000	208
24	12.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,1	0	0	0	357	14	48	11.500	240
25	11.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,1	0	0	0	357	14	50	15.000	300
26	12.2024	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1979	2,1	0	0	0	357	13	48	10.000	208

Lfd. Nr.	Datum (Jahr)	Ver-äußerer	Er-werber	Ge-meinde	Grund-stücks-art	Ge-bäude-art	Fläche [m²]	Miteigen-tumsanteil 1/10.000	Boden-richtwert [€/m²]	Baujahr (Jahr)	modifiz Baujahr (Jahr)	Standard-stufe	Garage im Geb.	Garage Neben-geb.	Stell-platz	Anz. Ein-heiten	Lage im Geb.	Wohn-fläche [m²]	Kauf-preis [€]	Kauf-preis [€/m²]
27	01.2025	1	1	153016	116	107	42.450	26	17	1973	1975	2,2	0	0	0	357	10	50	16.500	330
Mittel:							**42.450**	**26**	**17**	**1973**		**2,2**						**49**	**16.600**	**334**

	A	B	H	J	K	L	M	R	S	T	U	V	W	X
1	Lfd.Nr.	Datum	Fläche	Richtwert	Baujahr	modifiz.Baujahr	Standardstufe	Lage im Geb.	Wohnfläche	Kaufpreis	Vergleichswert	Vergleichswert angepasst	30%	Abweichung +/-
2	1 003-24.0008	05.02.2024	42.450	17	1973	1973	2,2	5	48,00	29.900,00 €	623,00	621,62	0,00	Ausschließen
3	2 003-24.0043	21.02.2024	42.450	17	1973	1975	2,2	10	50,00	22.500,00 €	450,00	436,95	0,00	Ausschließen
4	3 003-24.0044	29.01.2024	42.450	17	1973	1979	2,1	11	50,00	10.000,00 €	200,00	194,40	0,00	Ausschließen
5	4 003-24.0045	21.02.2024	42.450	17	1973	1979	2,1	4	48,00	15.000,00 €	312,00	314,60	314,60	OK
6	5 003-24.0046	07.02.2024	42.450	17	1973	1979	2,2	11	50,00	16.500,00 €	330,00	317,49	317,49	OK
7	6 003-24.0080	16.03.2024	42.450	17	1973	1979	2,2	5	48,00	25.900,00 €	540,00	555,13	0,00	Ausschließen
8	7 003-24.0128	07.02.2024	42.450	17	1973	1979	2,4	13	50,00	14.000,00 €	280,00	266,94	266,94	OK
9	8 003-24.0296	03.05.2024	42.450	17	1973	1979	2,4	13	50,00	28.000,00 €	560,00	520,18	0,00	Ausschließen
10	9 003-24.0316	10.06.2024	42.450	17	1973	1975	2,2	3	53,00	30.000,00 €	566,00	583,26	0,00	Ausschließen
11	10 003-24.0329	07.06.2024	42.450	17	1973	1979	2,4	13	50,00	17.000,00 €	340,00	328,07	328,07	OK
12	11 003-24.0334	04.06.2024	42.450	17	1973	1979	2,2	3	53,00	24.000,00 €	453,00	466,81	0,00	Ausschließen
13	12 003-24.0465	23.07.2024	42.450	17	1973	1973	2,2	6	48,00	10.000,00 €	208,00	201,86	0,00	Ausschließen
14	13 003-24.0466	07.08.2024	42.450	17	1973	1979	2,1	16	48,00	20.300,00 €	423,00	388,52	388,52	OK
15	14 003-24.0468	13.08.2024	42.450	17	1973	1978	2,2	10	50,00	10.000,00 €	200,00	190,50	0,00	Ausschließen
16	15 003-24.0595	15.10.2024	42.450	17	1973	1979	2,2	3	50,00	13.000,00 €	260,00	268,37	268,37	OK
17	16 003-24.0596	20.09.2024	42.450	17	1973	1979	2,1	4	50,00	15.000,00 €	300,00	303,95	303,95	OK
18	17 003-24.0597	01.10.2024	42.450	17	1973	1979	2,1	6	50,00	14.000,00 €	280,00	280,84	280,84	OK
19	18 003-24.0598	24.10.2024	42.450	17	1973	1979	2,1	7	50,00	25.000,00 €	500,00	492,07	0,00	Ausschließen
20	19 003-24.0679	02.10.2024	42.450	17	1973	1979	2,1	14	48,00	5.600,00 €	117,00	112,06	0,00	Ausschließen
21	20 003-24.0680	28.10.2024	42.450	17	1973	1979	2,1	6	50,00	14.500,00 €	290,00	288,10	288,10	OK
22	21 003-24.0681	24.10.2024	42.450	17	1973	1979	2,1	9	48,00	12.500,00 €	260,00	253,51	253,51	OK
23	22 003-24.0682	24.10.2024	42.450	17	1973	1979	2,2	10	50,00	12.500,00 €	250,00	243,76	243,76	OK
24	23 003-24.0783	04.12.2024	42.450	17	1973	1979	2,2	11	48,00	10.000,00 €	208,00	195,54	0,00	Ausschließen
25	24 003-24.0784	04.12.2024	42.450	17	1973	1979	2,1	14	48,00	11.500,00 €	240,00	221,56	0,00	Ausschließen
26	25 003-24.0786	19.11.2024	42.450	17	1973	1979	2,1	14	50,00	15.000,00 €	300,00	284,60	284,60	OK
27	26 003-24.0843	30.12.2024	42.450	17	1973	1979	2,1	13	48,00	10.000,00 €	208,00	192,31	0,00	Ausschließen
28	27 003-25.0028	21.01.2025	42.450	17	1973	1975	2,2	10	50,00	16.500,00 €	330,00	309,90	309,90	OK
29						**1978**			**49,48**	**16.600,00 €**	**334,37**	**8832,90**	**3848,64**	
30												27,00	13,00	
31												***327,14***	**296,05**	**Vergleichswert**


Umsatz
Preisniveau
Preisentwicklung
Preisentwicklung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Niedersachsen
Immobilienteilmarkt:
Eigenheime
Eigentumswohnungen
Index 01/2020 = 100
155
150
145
140
135
130
125
120
115
110
105
100
95
90
85
80
75
70
65
60
55
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen
- Landkreis Goslar -
(Baujahre: ab 1950)

Stichprobenübersicht und Normobjekt

Modellbeschreibung

Stichprobe: 2.119 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2020	2024	2022	01.07.2024
Bodenrichtwert [€/m²]	9	220	56	70
Modernisierungsgrad				4
Baujahr	1950	2002	1972	1980
Wohnfläche [m²]	30	109	53	60
Garage				nicht vorhanden
Stellplätze				nicht vorhanden

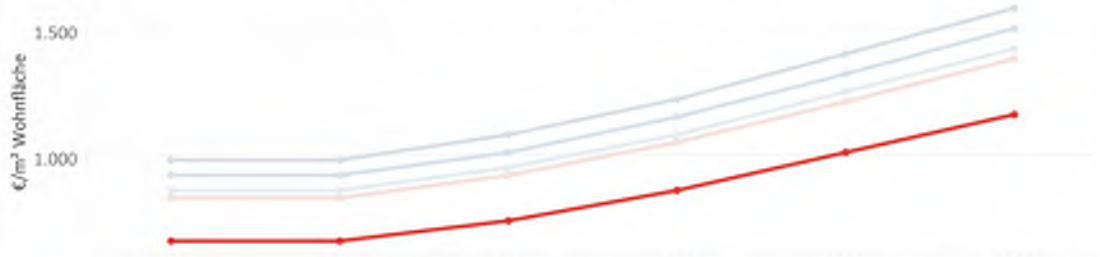
Vergleichswert Normobjekt (s.o.)

Wohnflächenpreis: 1.150 €/m²

Standardabweichung: ± 298 €/m²

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichfaktoren.

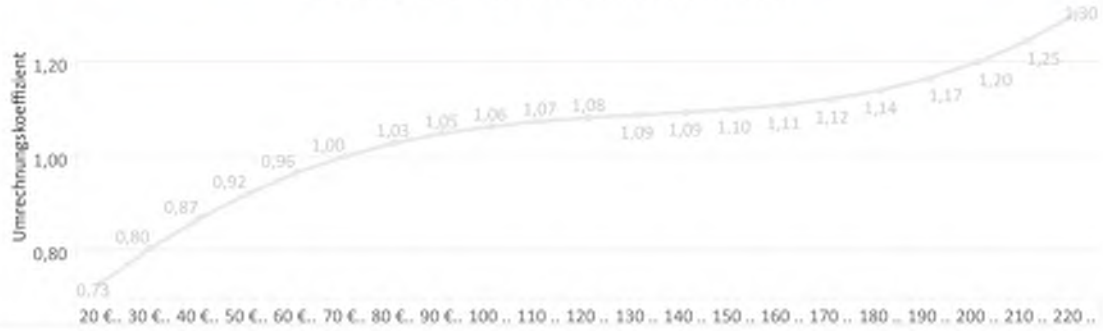
Wert je m² Wohnfläche in Abhänigkeit von Baujahr und Lage



	1950	1960	1970	1980	1990	2000
GS01	980	980	1.080	1.220	1.400	1.580
GS02	920	920	1.010	1.150	1.320	1.500
GS03	860	860	950	1.080	1.250	1.420
GS04	830	830	920	1.050	1.210	1.380
GS05	830	830	920	1.050	1.210	1.380
GS06	660	660	740	860	1.010	1.160

Lage einblenden

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Bodenrichtwerte



Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 14.03.2025

6.1.15 Anlage: Zertifikat

ZERTIFIKAT

SPRENGNETTER Akademie

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

Hilmar Drößler

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

SPRENGNETTER GEPRÜFTER IMMOWERT

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

Bad Neuenahr-Ahrweiler, den 14.06.2023

Marco Kaudel
Leiter der Akademie

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

6.1.16 Anlage: Bilder

Bild Nr.: 1
Osten

Bild Nr.: 2
Osten

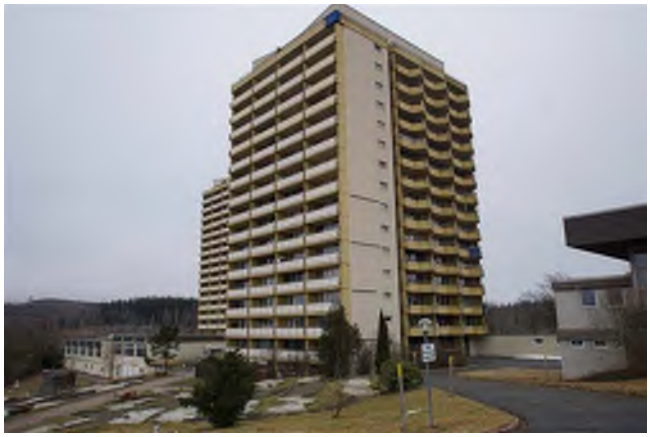


Bild Nr.: 3
Süden

Bild Nr.: 4

Bild Nr.: 5

Bild Nr.: 6
Nordosten

Parkdeck, Tiefgarage und Eingang

Bild Nr.: 7
Tiefgarage mit Bauschäden

Bild Nr.: 8
Schwimmbad

Bild Nr.: 9
Saunaanlage

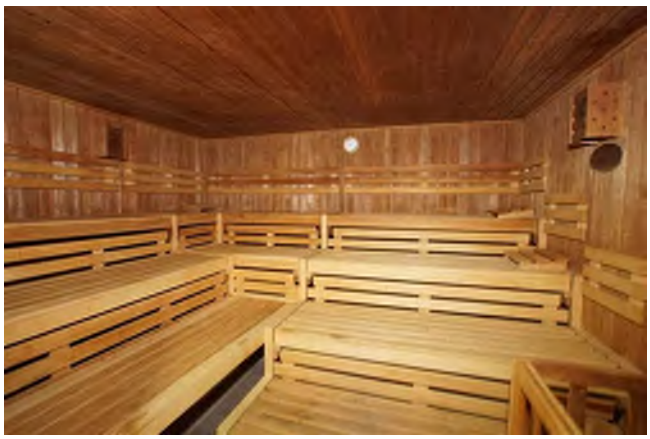


Bild Nr.: 10
Sauna

Bild Nr.: 11

Bild Nr.: 12

Bild Nr.: 13
Gastronomie

Bild Nr.: 14
Gastronomie

Bild Nr.: 15

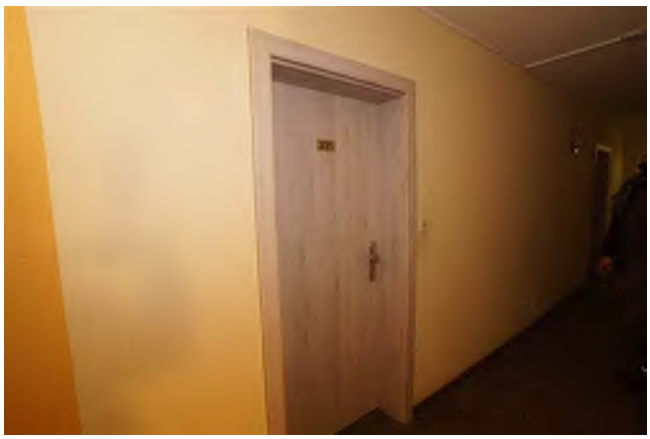


Bild Nr.: 16
Wohnungseingang