Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und
Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV2021 u.a.

Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Klein Heere Blatt 175 unter laufender Nummer 4 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **14 K 1/26**

Schuldner/Beteiligte:
Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**
Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Innen- und Außenbesichtigung**
Wertermittlungsstichtag: **14.04.2026**

Bewertungsobjekt/Bebauung:
Winkel 3, 38277 Heere
Einfamilienhaus


Nordansicht


Südansicht

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **rd. 50.000 Euro** (unbelastet).

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 07.07.2026
Das Gutachten umfasst gesamt 45 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von	Klein Heere
Blatt	175

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	4
Gemarkung	Klein Heere
Flur	2
Flurstück	75/4
Hof- und Gebäudefläche	Winkel 3
Größe	119 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung (Angaben nach Aktenlage, Angaben Beteiligter und örtlicher Prüfung):

Einfamilienhaus

Baujahr um:	Annahme: um 1900, Anbau/Erweiterung um 1979
Wohnfläche ca.:	144,00 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter
Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe seit ca. 8 Jahren leerstehend und somit unbewohnt. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Besichtigung
Innen- und Außenbesichtigung des Gebäudes und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen. Das Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)
Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Gebäudeleerstand
Leerstand: nach Angabe seit ca. 8 Jahren leerstehendes Gebäude.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
1.2 Weitere Hinweise

2. Angaben zum Auftrag
2.1 Gutachtenauftrag
2.2 Angaben gemäß Gutachtenauftrag

3. Grundstück - Lagemerkmale
3.1 Grundstücksdaten
3.2 Großräumige Lage
3.3 Kleinräumige Lage
3.4 Grundstück

4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

5. Baubeschreibung
5.1 Allgemeines
5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen

6. Berechnungen
6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
6.2 Wohn- und Nutzfläche

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

9. Sachwertermittlung des Gebäudes
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
11. Wert der baulichen Außenanlagen

12. Wert des Grundes und Bodens
12.1 Bodenrichtwert
12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück

13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
13.2 Ermittlung des Ertragswertes

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert

Anhang
18. Auszug aus dem Stadtplan
19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
20. Bestandspläne
21. Sonstige Anlagen
22. Fotodokumentation

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Abkürzungsverzeichnis

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
EnEV	Energieeinsparverordnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
LBO	Landesbauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BPI	Baupreisindex
Ebf	erschließungsbeitragsfrei
Ebp	erschließungsbeitragspflichtig:
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
LZ	Liegenschaftszins auch Liegenschaftszinssatz
RE	Rohertrag
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
NHK (2010)	Normalherstellungskosten 2010:
WEST	Wertermittlungsstichtag
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
SD	Satteldach
WE	Wohneinheit
BWK	Bewirtschaftungskosten
SW	Sachwert
EW	Ertragswert

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.
Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.
Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland.
Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021
  mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFlV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
  Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.
Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.
Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.
Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster
sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.
Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung
allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind.
In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses
Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:
z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf
eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um
größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil
eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden,
liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch

Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:

Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen
sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.
Anbauküchen
Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile**.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber
Amtsgericht Salzgitter, Joachim-Campe-Straße 15, 38226 Salzgitter

Auftrag
Beschluss vom 18.03.2026
Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragen Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.
Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:
Grundbuch von Klein Heere Blatt 175

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
4	Klein Heere	2	75/4	Hof- und Gebäudefreifläche, Winkel 3	119

Geschäftsnummer: **14 K 1/26**

Schuldner/Beteiligte
Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

Hinweis zu personenbezogenen Daten
Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä.
Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens
Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung
14.04.2026, Innen- und Außenbesichtigung.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung
Die Schuldnerin und der Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag 14.04.2026, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag 14.04.2026.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

2.2 Angaben gemäß Gutachtenauftrag

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

Mieter und Pächter
Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe seit ca. 8 Jahren leerstehend und somit unbewohnt. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Verwalterin oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Eine Verwaltung ist nicht vorhanden und in diesem Fall auch nicht erforderlich.

Führung eines Gewerbebetriebes
Es liegt eine Wohnnutzung als Einfamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen
Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Es liegt eine reine Wohnnutzung vor. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.
Sonstiges Zubehör:
ist nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm
Augenscheinlich wurde im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.
Es erfolgt der Hinweis auf jahrelangen und vermutlich unbeheizten Leerstand. Schimmelpilzbildung und eventuelle sonstigen holzzerstörende Pilze o.ä. wird als wahrscheinlich angenommen. Eindeutige Nachweise für die Bildung von Hausschwamm o.ä. liegen allerdings nach jetzigem Kenntnisstand nicht vor, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Baubehördliche Beschränkungen:
Auskunft über laufende Verfahren des zuständigen Bauamtes Landkreis Wolfenbüttel:
„Es liegen baurechtswidrige Zustände vor, unter anderem durch vom Dach fallende Ziegel. Des Weiteren ist der Zustand des Hauses mangelhaft, sodass eine Verfügung gegen die Schuldnerin besteht, das Dach zu sichern und instand zu setzen. Seit 2024 hat sich der Zustand nicht verändert“.
Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Energieausweis
Es wurde kein Energieausweis eingesehen bzw. liegt nicht vor. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel):
Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

2.3 Weitere Angaben

Gebäudeversicherung
Nach Angabe der beim Ortstermin anwesenden Schuldnerin besteht keine Gebäudeversicherung (unbestätigt, ohne weitere Prüfung unter Vorbehalt übernommen).

Bauunterlagen/Genehmigungen
Auskunft zuständiges Bauamt Landkreis Wolfenbüttel
Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:
- Bauschein „Aufstellung von 1 Ölofen im Gebäude“, vom 09.02.1971.
- Baugenehmigung „Wohnungsumbau“, vom 19.03.1979.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Wiedersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Grundsätzliches:
Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen**.
Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Grundbuch von Klein Heere Blatt 175
Detailliert siehe A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Makrolage

Hinweis:
Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland	Niedersachsen
Landkreis	Wolfenbüttel
Ort	Heere OT Klein Heere

Ort/Einwohnerzahl
Klein Heere ist ein Ortsteil der Gemeinde Heere und liegt mit ca. 260 Einwohnern Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen.

Verkehrslage
Klein Heere liegt verkehrsgünstig in Nähe der B6. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Baddeckenstedt	ca. 2 km
bis Sehlde	ca. 4 km
bis Salzgitter	ca. 21 km
bis Hildesheim	ca. 25 km
bis Wolfenbüttel	ca. 30 km

Bahnhof:	in Klein Heere nicht vorhanden, nächster in Baddeckenstedt.
Autobahn:	Gute Verbindung zur A7 und A39. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.
Bus:	Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Ärztliche Versorgung
Keine Versorgung vorhanden, ausweichen nach Baddeckenstedt bzw. für Fachärzte und Krankenhaus nach Salzgitter oder Hildesheim.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Keine Versorgung vorhanden, in Baddeckenstedt den Grundbedarf deckend und in Salzgitter umfangreicher vorhanden.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage
Das zu bewertende Grundstück befindet sich in westlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.

Art der Bebauung
In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Erschließung /Höhenlage zur Straße
Es besteht keine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 4, Hof- und Gebäudefläche, Winkel 3, Flur 2, Flurstück 75/4

Nutzung, Bebauung:	Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus.
Grundstücksform:	rechteckig.
Größe:	119 m², Flächengröße unterdurchschnittlich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich überwiegend größere Flächengröße.
Topografie	Grundstück ohne signifikante Höhenversätze.
Baugrund	Augenscheinich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet worden (14 K 1/26).
Eingetragen am 28.01.2026.

4.2 Sonstige Rechte
Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster
Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).
Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis
Zu bewertendes Grundstück:
BVZ Laufende Nr. 4, Gemarkung Klein Heere, Flur 2, Flurstück 75/4, Winkel 3
Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:
„Auf dem o.g. Flurstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen“

4.5 Denkmalschutz
Denkmalatlas (Onlineabfrage: www.denkmalatlas.niedersachsen.de)
Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan
Samtgemeinde Baddeckenstedt (Onlineabfrage: www.baddeckenstedt.de)
Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, Beurteilung gemäß §34 BauGB.
Einordnung: Wohnbaufläche

4.7 Sanierungsverfahren
Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch festgelegt und mitgeteilt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)
Baureifes Land (baulich nutzbar)

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand
Zurzeit sind keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehend. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards **(Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Klein Heere Blatt 175, Winkel 3 in 38277 Heere-Klein Heere, besteht aus dem Flurstück 75/4, Flur 2, Gemarkung Klein Heere und ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.
Die Gebäude wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet !
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt !
Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten so weit vorliegend.

5.3 Einfamilienhaus mit Anbau

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses erstreckt sich über das Erd-, das ausgebaute Dachgeschoss. Das Gebäude ist lediglich im Bereich des Anbaus unterkellert.

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung. Das Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden.
Gebäudeart NHK:	Ursprungsgebäude - Typ 1.21 (EG, DG mit Ausbau) Anbau - Typ 2.23 (KG, EG, DG mit Ausbau)
Baujahr:	um 1900, Anbau 1979
Nutzung:	1 Wohnung

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:

Kellergeschoss	teilunterkellert (nur Anbau)
Erdgeschoss	wohnen
Dachgeschoss	ausgebaut, wohnen
Außenwände	Fachwerk- und Mauerwerkkonstruktion u.ä.
Fassade:	Putzoberfläche, Plattenverkleidung aus Faserzement (evtl. asbesthaltig)
Wärmeschutz	einfach
Dach	Satteldach mit Hohlziegel- und Betondachsteineindeckung
Wärmeschutz	einfach
Fenster u. Außentüren	Holzelemente, isolierverglast Einordnung Ausführung ca.: vor 1985, 2 Elemente vor 1995
Haustür:	Kunststoffelement, verglast Ausführung: mittel
Innentüren	Holzkonstruktion furniert Ausführung: einfacher
Innenwände	Massiv, Mauerwerk, Fachwerk o.ä.
Oberflächen:	Tapete, Profilholzverkleidung
Deckenkonstruktion	Massiv, u. evtl. Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss
Deckenflächen:	Putz, Tapete, Profilholzverkleidung
Treppen	Holzkonstruktion, steil, Kelleraußentreppe Ausführung: einfach

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Fußböden	Estrich: nicht bekannt
Bodenbelag:	überwiegend Fliesen, teils Fertigparkett
Fliesen:	Boden: Bad
	Wand: Bad, deckenhoch

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen	
Bad EG:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Badewanne, Dusche
	Ausstattung: einfach, erneuerungsbedürftig
Heizung	Gasheizung, Plattenheizkörper, Kaminofen
	Ausführung: einfach bis mittel
Elektroinstallation	Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen, einfach, evtl. teils 2-adrig
Grundrissgestaltung	Einfach, Nutzungstypische Gestaltung, mehrfach bis zu 3 Stufen Höhenversätze in den Geschossen
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1985
	Außenwand: vor 1985
	Fenster: vor 1985/ teils vor 1995

Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Angabe der Beteiligten werden nachfolgend ungeprüft wiedergegeben:
Es wurden keine Modernisierungen innerhalb der letzten 30 Jahre durchgeführt.
Diese Angabe wird aufgrund des augenscheinlichen Eindrucks als plausibel eingeschätzt.

Instandhaltung	Großer Instandhaltungsstau mit umfassendem Modernisierungsbedarf, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische einfachere Ausstattung (Außenwände, Dach, Bad u.a.).
Standardstufe im Mittel 1,9.
(Standardstufe Ursprungsgebäude: 1,8 / Standardstufe Anbau: 2,0)

5.4 Nebengebäude

Ein Nebengebäude ist nicht vorhanden.

5.5 Garage

Eine Garage ist nicht vorhanden.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit
Augenscheinlich befindet sich das Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Schäden, Instandhaltung
(Augenscheinlicher Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilöffnung o.ä.)

Wohnhaus
Erdgeschoss:
- Bodenbeläge (Fertigparkett) aufgequollen, Folge von Leitungswasserschaden und langem Leerstand
- Holzfenster überaltert, stark verwittert
- Badobjekte erneuerungsbedürftig
- Fliesenboden in der Küche - Fugen mit starken Ausblühungen

Dachgeschoss:
- Ausbau sehr einfach
- Bei einem Fenster fehlt die Absturzsicherung, da keine Brüstung vorhanden ist

Dacheindeckung:
- Vereinzelt fehlen Dachziegel, Dach undicht

Fassade:
- Kleinere Schäden an Fassadenverkleidung
- Putz mit kleineren Ablösungen im Bereich des Fallrohrs

Außenanlage
- Zugang zum Gebäude EG und KG stark verwildert, zum KG kein Zugang möglich

Gesamt:
- Umfassend Hausrat im Gebäude gelagert

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:
Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Schäden, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.
Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Ausstattung
(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Einfamilienhaus: Standardstufe im Mittel 1,9 (Ursprungsgebäude: 1,8 / Anbau: 2,0).

Modernisierungsgrad
(Gemäß ImmoWertV2021)
Einfamilienhaus: nicht modernisiert, 0 Punkte im ModPkt-Modell

5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:
Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.
Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, sehr gut/hochwertig.

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:
Dach: einfach

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Außenwände:	einfach
Sohlplatte geg. Erdreich:	einfach

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 4, Hof- und Gebäudefläche, Winkel 3, Flur 2, Flurstück 75/4
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:
Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme), Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.
Gasanschluss ist vorhanden.

Zufahrt	ohne Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	in etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, Hauseingang höher gelegen.
Befestigung	Beton.
Einstellplätze	nicht vorhanden.
Einfriedung	nicht vorhanden.
Terrasse	nicht vorhanden.
Gartengebäude u.a.	nicht vorhanden.
Garten/Grünfläche	nicht vorhanden.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist stark vernachlässigt.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:
Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.
Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt.
Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.
Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.
Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Geschoss	Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m² Summe
Wohnhaus Ursprungsgebäude					
Kellergeschoss	nicht unterkellert				0,00
Erdgeschoss		10,02	5,06	50,70	50,70
Dachgeschoss		10,02	5,06	50,70	50,70
DG: Ohne Abschlag, da Drempel.			x	0,00	0,00
Dachboden			ohne Anrechnung		
				BGF =	**101,40**
Wohnhaus Anbau um 1979					
Kellergeschoss		6,79	5,75	39,04	39,04
Erdgeschoss		6,79	5,75	39,04	39,04
Dachgeschoss		6,79	5,75	39,04	39,04
DG: Ohne Abschlag, da Drempel.			x	0,00	0,00
Dachboden			ohne Anrechnung		
				BGF =	**117,13**
BGF gesamt					101,40
					117,13
					218,53

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Grundlage:
. Örtliches Aufmaß wurde durchgeführt.

Position	Wohnfläche Einfamilienhaus Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz
1	Erdgeschoss					ohne Abzug da
1.01	Flur	2,23	1,10	2,45	2,45	Aufmaß
1.02	Küche	2,67	4,53	12,10	14,55	
1.03	Bad	2,65	2,75	7,29		
		1,30	1,42	1,85	9,13	
1.04	Zimmer 1	3,50	5,02	17,57	17,57	
1.05	Zimmer 2+Diele	6,29	5,50	34,60	34,60	
	Erdgeschoss				78,30	78,30

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

2	Dachgeschoss					
Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss						
Nach DIN und WoFlV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.						
Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.						
2.01	Zimmer 4	6,36	3,53	22,42		
		-2,90	2,21	-6,41	16,01	
2.02	Zimmer 3	2,76	4,32	11,91	11,91	
2.03	Abstellen/Badvorrichtu	2,79	2,11	5,89	5,89	
2.04	Zimmer 5	5,55	5,59	31,02		
	Gaube	0,38	2,30	0,87	31,90	
	Dachgeschoss				65,70	65,70

Zusammenstellung Wohnflächen	m²
Erdgeschoss	78,30
Dachgeschoss	65,70
Summe:	144,00

Die anrechenbare **Wohnfläche gesamt** wurde ermittelt mit **ca. 144,00 m²,**

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus.
Die zu bewertende Lage.
Wohnnutzung: zentrumsferne Ortslage.
Allgemein einfache Wohnlage im Landkreis Wolfenbüttel.
Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).
Abkürzungen:
DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)
RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).
Abkürzungen:
DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)
RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer". Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: RND=a x Alter²:GND -b x Alter + c x GND
Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: Alter:GND x100%. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel: RND= GND–Alter.

Einfamilienhaus - Ursprungsgebäude
Baujahr um 1900, Alter um 126 Jahre
DWG 80 Jahre, RND ca. 12 Jahre im Mittel

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

$$RND = 1{,}2500 \times \frac{80^2}{80} - 2{,}6250 \times 80 + 1{,}5250 \times 80 = 12$$

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf **12 Jahre** eingeschätzt.

Einfamilienhaus - Anbau
Baujahr um 1979, Alter um 47 Jahre
DWG 80 Jahre, RND ca. 33 Jahre im Mittel

$$RND = 1{,}2500 \times \frac{47^2}{80} - 2{,}6250 \times 47 + 1{,}5250 \times 80 = 33$$

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf **33 Jahre** eingeschätzt.

Es handelt sich bei dem Ursprungsgebäude und dem Anbau um zwei verschiedene Gebäudetypen, die jedoch zusammen als ein Gebäude fungieren.
Daher wird eine **mittlere Restnutzungsdauer** von **23 Jahren** (Mittelwert) sachverständig angesetzt.

Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021
Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).

Modernisierungs-element	Maximal zu vergebende Punkte				Bemerkung
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	
Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Verbesserung Wärmedämmung (Außenwände)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. zwei Seiten verblendet, etc.
Modernisierung von Bädern	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung; bei MFH ggf. anteilig, wenn Bäder nur tlw. erneuert wurden
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 - 2				Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)

Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.
Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen		
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.		
Gebäude : **Einfamilienhaus**		
Baujahr: 1900, Anbau um 1979 Alter rd.: 126, bzw. 47 Jahre		
Mod. Bauahr gewählt: 1958/1979 Mod. Alter 68, bzw. 47 Jahre		
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)		
Erfolgte Modernsierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzug des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.		
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 30 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bew ertungsob
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	0

Modernisierungsgrad

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
0-1	Punkte	=	nicht modernisiert
2-5	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
6-10	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11-17	Punkte	=	überwiegend modernisiert
18-20	Punkte	=	umfassend modernisiert

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten der Grundstücksmarktdaten, soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD- Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.
Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:
Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:
Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:
Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude),
die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt.
Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.
Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragrafen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.
Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.
Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.
Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,
aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,
da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.
Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt,
Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Nutzungskonzeption, z.B. Mehrfamilienhaus ab 3 Wohnungen o.ä. Ansonsten Verweis auf die vorangegangene Erläuterung zu den Verfahren im Vergleichswert und Sachwert.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:
Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards
Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen
Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010
Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1-3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

	Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut				
	Standardstufe	1	2	3	4	5
1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260
2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180
3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105

	Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut				
	Standardstufe	1	2	3	4	5
1.21	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515
2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425
3.21	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1065	1335

Gebäudestandard/Standardstufen

Wohnhaus - Ursprungsgebäude

Typ **1.21** EG,DG ausg.	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs-
	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände	23					23
Dächer	5	10				15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen		7	4			11
Deckenkonstrukt., Treppen	4	7				11
Fußböden			5			5
Sanitäreinrichtung		9				9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		6				6
Summe:	32	59	9	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	790	875	1005	1215	1515

Standardstufe	1	x	0,32	=	0,32
Standardstufe	2	x	0,59	=	1,18
Standardstufe	3	x	0,09	=	0,27
Standardstufe	4	x	0	=	0
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel				=	**1,8**

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Wohnhaus – Anbau

Typ **1,01** KG,EG,DG ausg.	NHK 2010 Einordnung Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände		23				23
Dächer	5	10				15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen	4	7				11
Deckenkonstrukt., Treppen		7	4			11
Fußböden			5			5
Sanitäreinrichtung		9				9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		6				6
Summe:	9	82	9	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	655	725	835	1005	1260

Standardstufe	1	x	0,09	=	0,09
Standardstufe	2	x	0,82	=	1,64
Standardstufe	3	x	0,09	=	0,27
Standardstufe	4	x	0	=	0
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel				=	**2,0**

Die **mittlere Standardstufe** des gesamten Gebäudes beträgt insgesamt demnach **1,9**.

Kostenkennwerte

Wohnhaus - Ursprungsgebäude

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	Wohnhaus - Ursprung	Typ:	1.21	Einfamilienhaus
Baujahr:	1900	GND,Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	790	32	0,32	253
2	875	59	0,59	516
3	1005	9	0,09	90
4	1215	0	0	0
5	1515	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	860

Wohnhaus – Anbau

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	Wohnhaus - Anbau	Typ:	1.01	Einfamilienhaus
Baujahr:	1979	GND,Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	655	9	0	59
2	725	82	1	595
3	835	9	0	75
4	1005	0	0	0
5	1260	0	0	0
Herstellungskosten:		100	0	729

Anmerkung zu den Herstellungskosten:
Die Kosten wurden auf Grundlage der NHK eingesetzt, um die Modellkonformität im Rahmen der ImmoWertV 2021 und der NHK 2010 einzuhalten.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude			Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Gebäude			Wohnhaus - Ursprung	Wohnhaus - Anbau
Geschosse			EG,DG ausg.	KG,EG,DG ausg.
Nutzungsart			w ohnen	w ohnen
Baujahr -Ursprung			1900	1979
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			1958	1979
Alter		Jahre	126	47
Fiktives Alter - u. Berücksichtig.erfolgter Moderniserunge			68	47
GND - w irtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren			80	80
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2			12	33
NHK 2010 - Typ :			1.21	1.01
Entspricht Gebäudetayp:			Einfamilienhaus	Einfamilienhaus
Standardstufe			1,8	2,0
BGF / m²			101,40	117,13
Kostenkennw ert	€/m²	Faktor:	860	729
Anpassung:		1	860	729
Baupreisindex	2010 = 100 / I.2026 =	1,935	1,935	1,935
Summe:			168.646	165.131
Abzüglich Altersw ertminderung		RND/GND	12/80	33/80
Abschreibung linear, Angabe in %			15	41
entspricht		Faktor :	0,15	0,41
BGF/m² x Kostenkennw ert €/m² x Index - Altersw ertmin			25.297	68.407
Zuzüglich besonderer Bauteile		Schleppgaube	0	2.800
		Kelleraußentreppe	0	2.500
Summe			25.297	68.407
Vorläufiger Gebäudesachwert			25.297	68.407

Besondere Bauteile nach AGVGA - Modell

	Grundbetrag		Ansichtsfläche		RND		Gesamt, rd.
Schleppgaube (einschl. Fenster)	1.900 €	+	4.800 € (ca. 4 m²)	x	0,41	=	2.800 €

	Stück		€/Stück		RND		Gesamt, rd.
Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)	1	x	6.000 €	x	0,41	=	2.500 €

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

9.3 Ergebnis Sachwert

	Zusammenstellung des Sachwertes		
		Wohnbauland	
	Grundstück: Wohnhaus	Grundbuch	Klein-Heere
		Blatt	175
	Nutzung: Wohnbauland	Laufende Nummer	4
		Flurstück	75/4
		Größe, m²:	119
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	75/4	7.140
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	7.500
3	Gebäude		
3.1	Wohnhaus - Ursprung		25.297
3.2	Wohnhaus - Anbau		68.407
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		108.344
	Marktanpassungsfaktor :	1,0059	
	(siehe detailierte Erläuterungunter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		108.982
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 10.2) :		
4.1	Zuzüglich: Ohne Berücksichtigungen		0
4.2	Abzüglich: Baumängel und Schäden		-55.800
	Sachwert mit Marktanpassung :		53.182

	Wagnisabschlag aufgrund sehr langem Leerstand!	Abschlag
	. Aufgrund Leerstand evtl. verursache nicht sichtbare Bauschäden (z.B. Defekte an w asserführenden Rohrleitungen druch Frosteinw irkung o.ä.)	fiktiv um -10%
	Faktor nach sachverständiger Einschätzung:	0,90
	Sachwert, marktangepasst mit Wagnisabschlag	**47.864**

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)
Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Wolfenbüttel:
Auswertung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.
Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).
Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

	Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
	Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:		
	Eine Ausw ertung für Mischnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss nicht vor. Es w ird ein fiktiver Faktor eingesetzt, auf Grundlage allgemeiner Ausw ertungen u. Markteinschätzung.		
	. Bodenrichtwert	60	€/m²
	. Vorläufiger Sachwert gerundet:	113.644	Euro
	Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	1,23	
	Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:		Einfluß:
	. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	0,87	1,9 (im Mittel)
	. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche:	1,00	144 m²
	. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,94	23 Jahre (im Mittel)
	. Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche:	1,00	keine Ausw ertungen
	Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	1,0059	

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)
Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertebeeinflussenden Umständen.
Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.
Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen: Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	Wertbeeinflussung gesamt pauschal gerundet in Euro:

Schäden, Instandhaltung
(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Wohnhaus
Erdgeschoss:
- o Bodenbeläge (Fertigparkett) aufgequollen, Folge von Leitungswasserschaden und langem Leerstand — siehe Psch.
- o Holzfenster überaltert, stark verwittert — siehe Psch.
- o Badobjekte erneuerungsbedürftig — siehe Psch.
- o Fliesenboden in der Küche - Fugen mit starken Ausblühungen — siehe Psch.

Dachgeschoss:
- o Ausbau sehr einfach — siehe Psch.
- o Bei einem Fenster fehlt die Absturzsicherung, da keine Brüstung vorhanden ist — siehe Psch.

Dacheindeckung:
- o Vereinzelt fehlen Dachziegel, Dach undicht — siehe Psch.

Fassade:
- o Kleinere Schäden an Fassadenverkleidung — siehe Psch.
- o Putz mit kleineren Ablösungen im Bereich des Fallrohrs — siehe Psch.

Pauschale zu vorbeschriebenen Sanierungen, Teilmodernisierg zur Erlangung der RND:
(Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).
Ausbau, Rohbau in Teilbereichen:
Installationen Elt,San,Heizung, Oberbeläge, Türen, Fenster, Fassade, Dach u.a. wie vor beschrieben.

Wohnfläche rd. m²	Kosten Euro/m²	Summe Euro/m²	Altersw ertmindg. pauschal in %	Faktor		
144,00	1.200,00	172.805	70	0,30	=	51.842

(Anlehnung an lineare Minderung, RND/GND, siehe Sachw ert)

Außenanlage
- o Zugang zum Gebäude EG und KG stark verwildert, zum KG kein Zugang möglich — 3.000

Gesamt:
- o Umfassend Hausrat im Gebäude gelagert — 1.000

Wertbeeinflussung Summe, Abzug: **55.842**
(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 55.800,- Euro.
(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:
Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.
Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtig**t wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Anmerkung zu Schäden:
Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.
Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.
Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

10.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.
In diesem Bewertungsfall liegen keine weiteren wertrelevante besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor.

11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor angepasst.

lfd. Nr. 4, Hof- und Gebäudefläche, Winkel 3, Flur 2, Flurstück 75/4
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache Anlage. **Pauschal rd.: 7.500 Euro.**

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung** und **eventueller Schäden**.
Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:
Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks
zum Stichtag 01.01.2026 = **mittlere Lage 60,--€/m² für W, e**inschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		nicht vorhanden
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		W

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	14.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	119 m²

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.
In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01
Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02
Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.
Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03
Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.
Größe: klein, unter dem allgemeinen Mittel.
Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 12.3 und 14.1.
(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung so weit vorliegt.)

B04
Zuschnitt / Nutzung:
Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland		
Grundbuch:	**Klein-Heere**	Blatt:	**175**
Lfd. Nummer	**1**	Gemarkung:	Klein-Heere
Flur	2	Flurstück	**75/4**
Nutzung	wohnen	Größe	119 m²
B-Plan	nicht vorhanden, §34 BauGB	Bebauung	Einfamilienhaus

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :		60	EUR/m²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	60 W	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	60,00	EUR/m²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2026	**14.04.2026**	x	1,00	B01
Bewertungsgrundstück					

3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					Erläut.
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		hoch	x	1,00	B02
Fläche (m²)		119	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		I	x	1,00	
Bauweise		offen	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	60,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	60,00	EUR/m²

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		60,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :	=	119	m²
Bodenwert :		**7.140**	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

	Besichtigung:	**Innen- und Außenbesichtigung!**			
	Bebauung	**Einfamilienhaus**			
	Lage:	**Klein-Heere**			
Kellergeschoss		teil unterkellert		Modifiziertes Bauj. ca.	1970
Baujahr :	Ursprung	1900 / Anbau 1979		Modernisg.-Punkte ca.	0
Restnutzungsdauer (RND):		23	(im Mittel)	Alter in Jahren:	126/47
Wohnfläche, m² :		144		bei GND, Jahre:	80
Bodenrichtwert, €/m² :		60	W	Standardstufe (Mittel)	1,9
Grundstücksgröße, m² :		119		Garage	0

Grundstücksmarktdaten 2026		Wolfenbüttel			
Vergleichsfaktoren für		Ein- und Zweifamilienhäuser			
Wohnflächenpreis:		2.221	€/m²		
	(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)				Faktor
Grundstückslage :	BRW €/m²:	60		Umrechnungskoeffizient:	0,69
Lage	Klein-Heere			Einschätzg. SV:	1,00
Grundstück :	Fläche, m² =	119	Mittelwert =	800	
				Umrechnungskoeffizient:	0,65
Standardstufe	im Mittel =	1,9	Mittelwert =	2,5	
				Umrechnungskoeffizient:	0,86
Baujahr, modifiziert	im Mittel =	1970	Mittelwert =	1980	
				Umrechnungskoeffizient:	0,91
Modernisiergrad.	Modernisg.-Punkte ca.:		0	Einschätzg. SV:	1,00
Schäden,Mängel	siehe nachfolgend obejektspezifische Grundstücksmerkmale				
Wohnfläche, m² :	144	über	Mittelwert =	140	
				Umrechnungskoeffizient:	0,99
Keller	nicht unterkellert			Einschätzung SV:	1,00
Bauweise	massiv/Fachwerk			Einschätzung SV:	1,00
Garage	nicht vorhanden			Einschätzung SV:	1,00
Dachform	Satteldach			Einschätzung SV:	1,00
Summe Auf- bzw. Abschläge :			Faktor:		**0,3475**
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:					
2.221	x	0,3475	=	772	€/m²
772	x	144	=	111.138	Euro
Marktanpassung	(sofern noch nicht berücksichtigt)			hier bereits berücksichtigt.	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)					
Zuzüglich: Ohne Berücksichtigungen			=	0	Euro
Abzüglich: Baumängel und Schäden			=	-55.800	Euro
Vorläufiger Vergleichswert:				55.338	Euro

Besonderheiten:	**Wagnisabschlag aufgrund sehr langem Leerstand!**	Abschlag
Wagnisabschlag:	. Aufgrund Leerstand evtl. verursache nicht sichtbare Bauschäden (z.B. Defekte an wasserführenden Rohrleitungen druch Frosteinwirkung o.ä.)	fiktiv um -10%
	Faktor nach sachverständiger Einschätzung:	0,90
Vergleichswert mit Wagnisabschlag	**49.804**	Euro

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.
In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1		
Bewertungsobjekt:		Bewertungsobjekt
	Stichtag:	14.04.26
aktueller Bodenrichtwert	60	€/m²
Grundstücksfläche	119	m²
Modifiziertes Baujahr	1970	
Standardstufe	1,9	
Wohnfläche	144	m²

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmartkdaten		
Ein- und Zweifamilienhäuser		Mittlere Werte
aktueller Bodenrichtwert	140	€/m²
Grundstücksfläche	800	m²
Modifiziertes Baujahr	1980	
Standardstufe	2,5	
Wohnfläche	140	m²

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.
Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)
Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige. Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet worden (14 K 1/26). Eingetragen am 28.01.2026.

Einschätzung des Sachverständigen:
Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.
Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung
Zu bewertende Grundstücke, nachfolgend aufgeführt:
BVZ Laufende Nr. 4, Gemarkung Klein Heere, Flur 2, Flurstück 75/4, Winkel 3
Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:
„Auf dem o.g. Flurstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen“

Einschätzung des Sachverständigen:
Eine Eintragung ist nicht vorhanden.
Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Klein Heere Blatt 175, Winkel 3, besteht aus dem Flurstück 75/4, Flur 2, Gemarkung Klein Heere und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus.
Das zu bewertende Grundstück befindet sich in westlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.

Die Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung überwiegend besichtigt. Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand.
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Einfamilienhauses baujahrtypisch einfacher eingeordnet. Mit ca. 144,00 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten leicht über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss, und das ausgebaute Dachgeschoss und.

Nach Angabe wurden in den letzten 30 Jahren keine Modernisierungen durchgeführt. Dies kann nach dem augenscheinlichen Eindruck als plausibel eingeschätzt werden.
Das Wohngebäude weist dementsprechend großen Instandhaltungsstau auf.

Die Außenanlage weist keine bedeutsame Gartenfläche auf und besitzt nur eine einfache stark vernachlässigte Anlage. Eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich ist nicht vorhanden.
Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße klar unterdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 119 m², mit rechteckigem Zuschnitt.
Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Klein Heere als grundsätzlich etwas einfachere Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 60,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.
Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte, die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Eingeschätzte Werte:
Sachwert, mit Wagnisabschlag = 47.864 Euro
Vergleichswert, mit Wagnisabschlag = 49.804 Euro
Der **Verkehrswert** wird aus dem **Vergleichswert** gebildet.
Verkehrswert mit Wagnisabschlag, gerundet = **50.000 Euro**

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von	Klein Heere
Blatt	175

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	4
Gemarkung	Klein Heere
Flur	2
Flurstück	75/4
Hof- und Gebäudefläche	Winkel 3
Größe	119 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **rd. 50.000 Euro** (unbelastet)

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

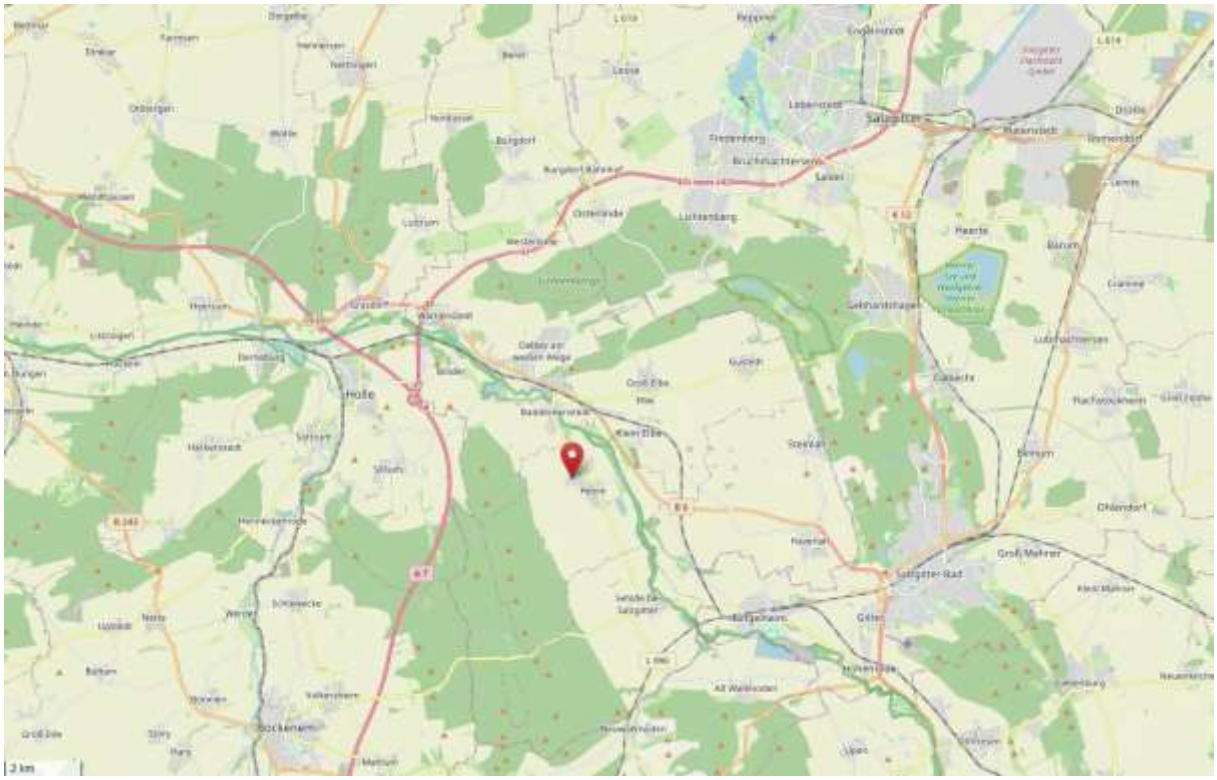
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 07.07.2026 Michael Kämpfert
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

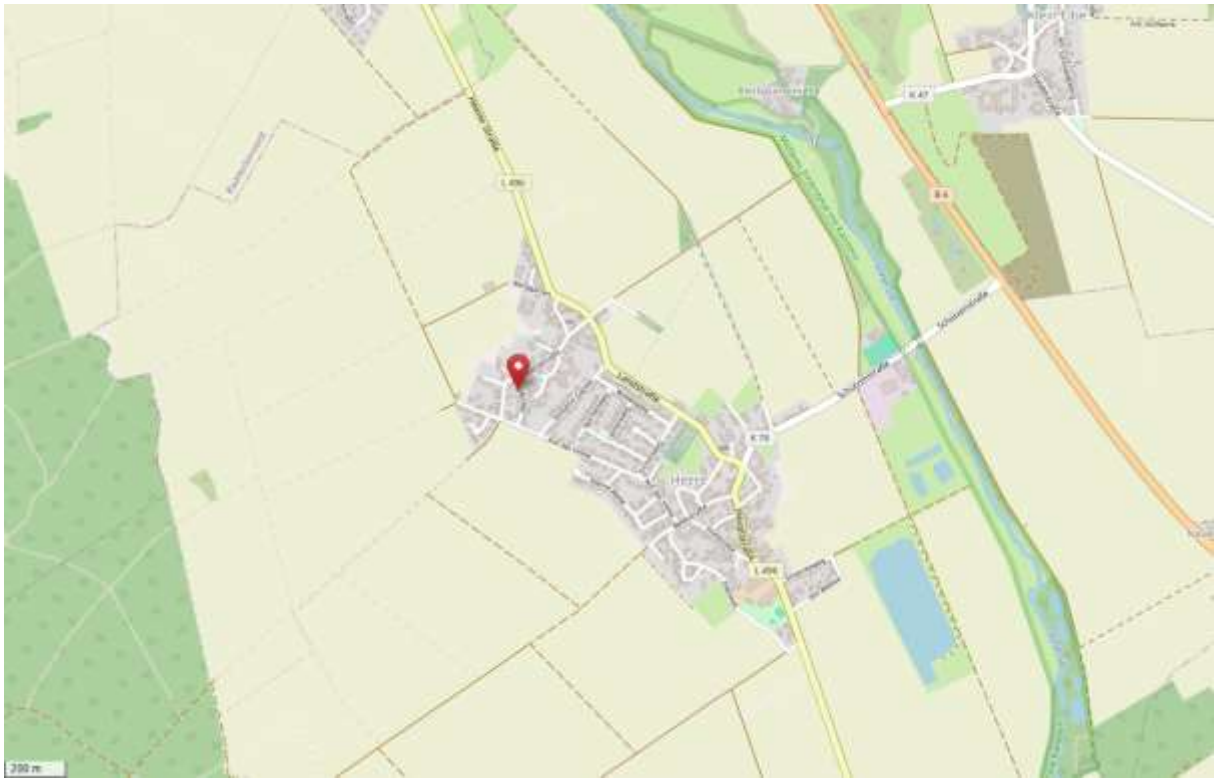
Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

18. Stadtkarte (Quelle: openstreetmap.org)

Makrolage
Klein Heere



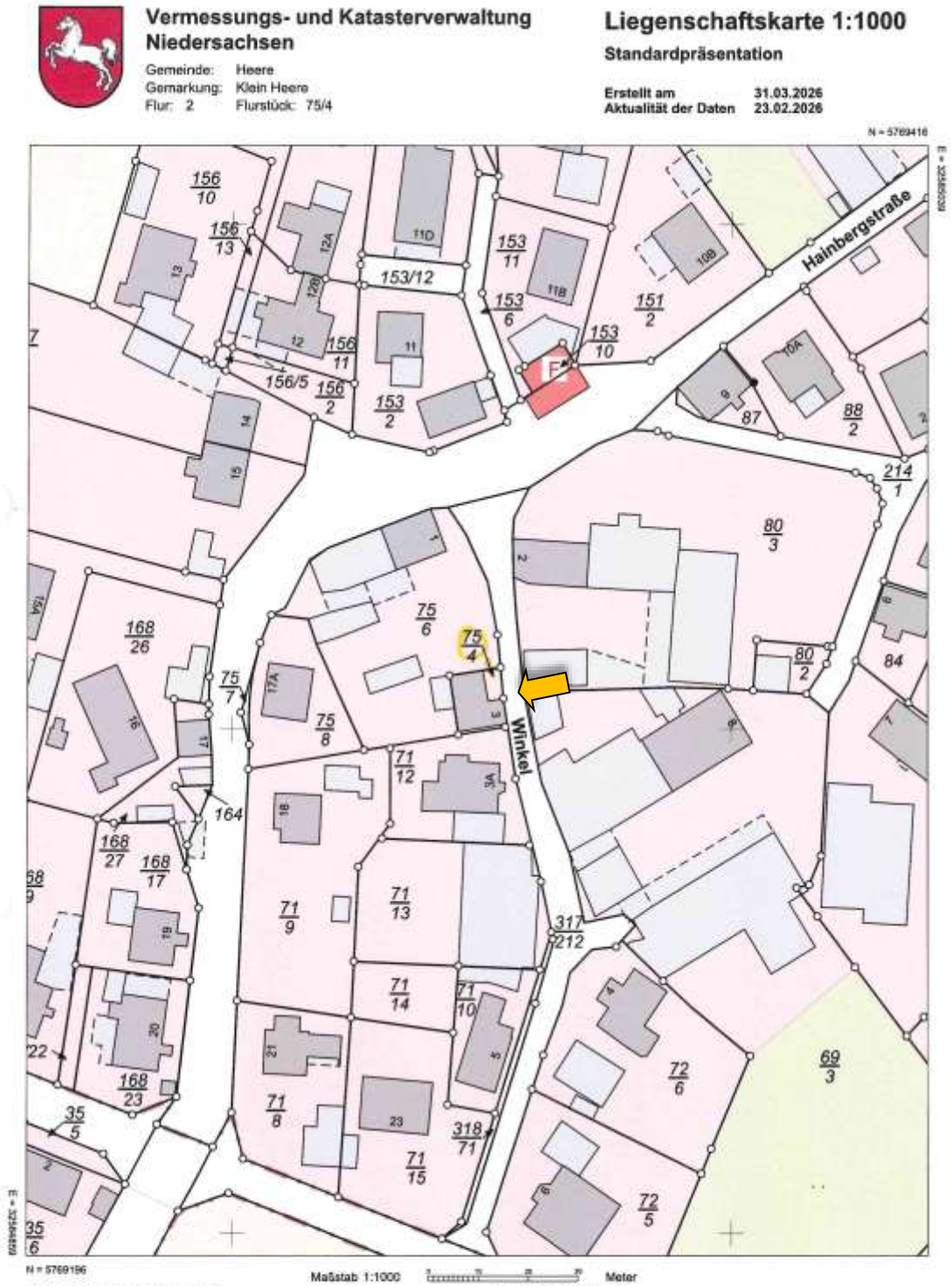
Mikrolage
Winkel



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

19. Liegenschaftskarte

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung, ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten,
wird daher auch keine Gewähr übernommen.

Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit.
Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.
Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigefügten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen,

Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

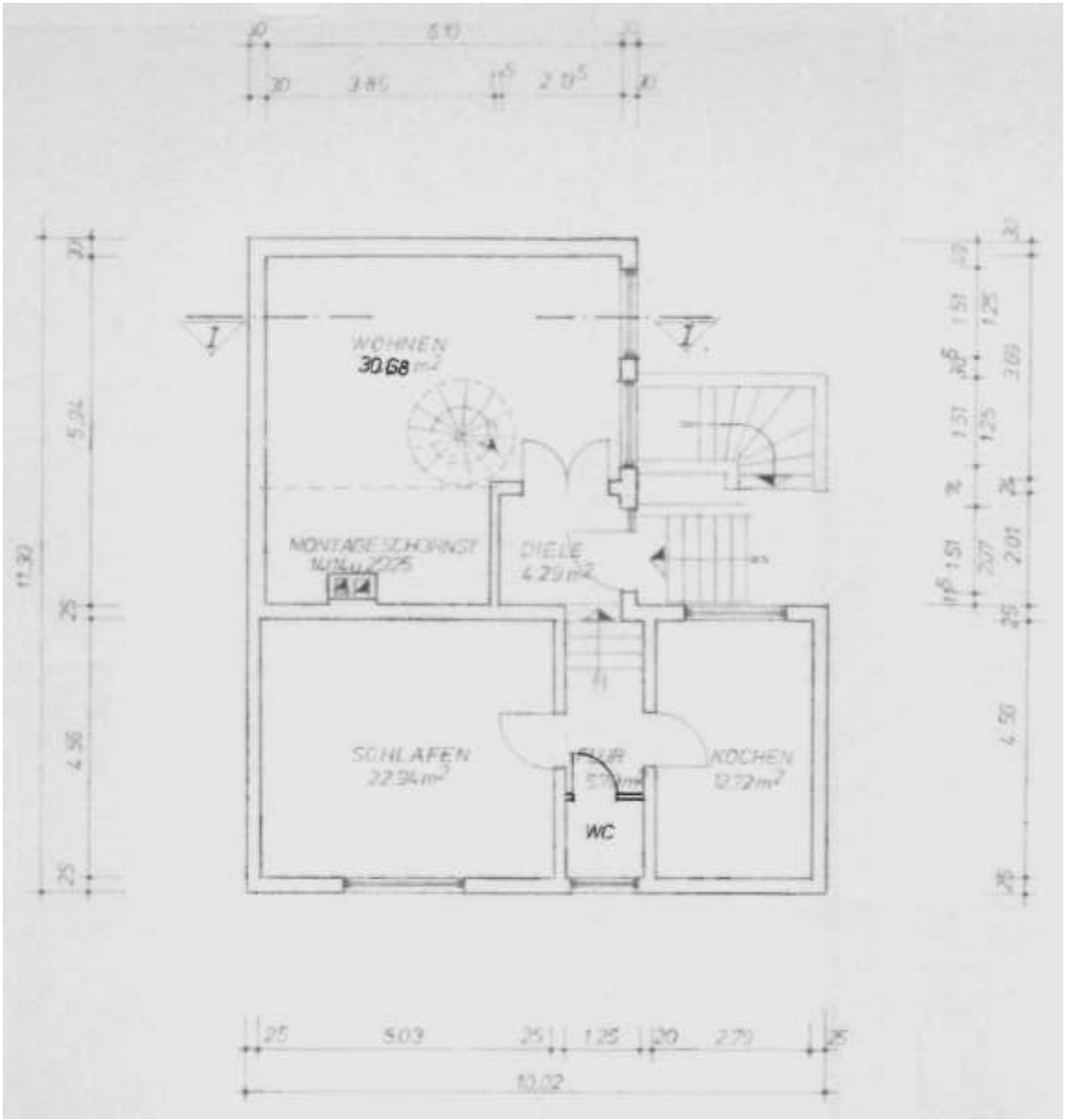
Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Pläne aus der Bauakte

(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. Der Bestand kann abweichen)

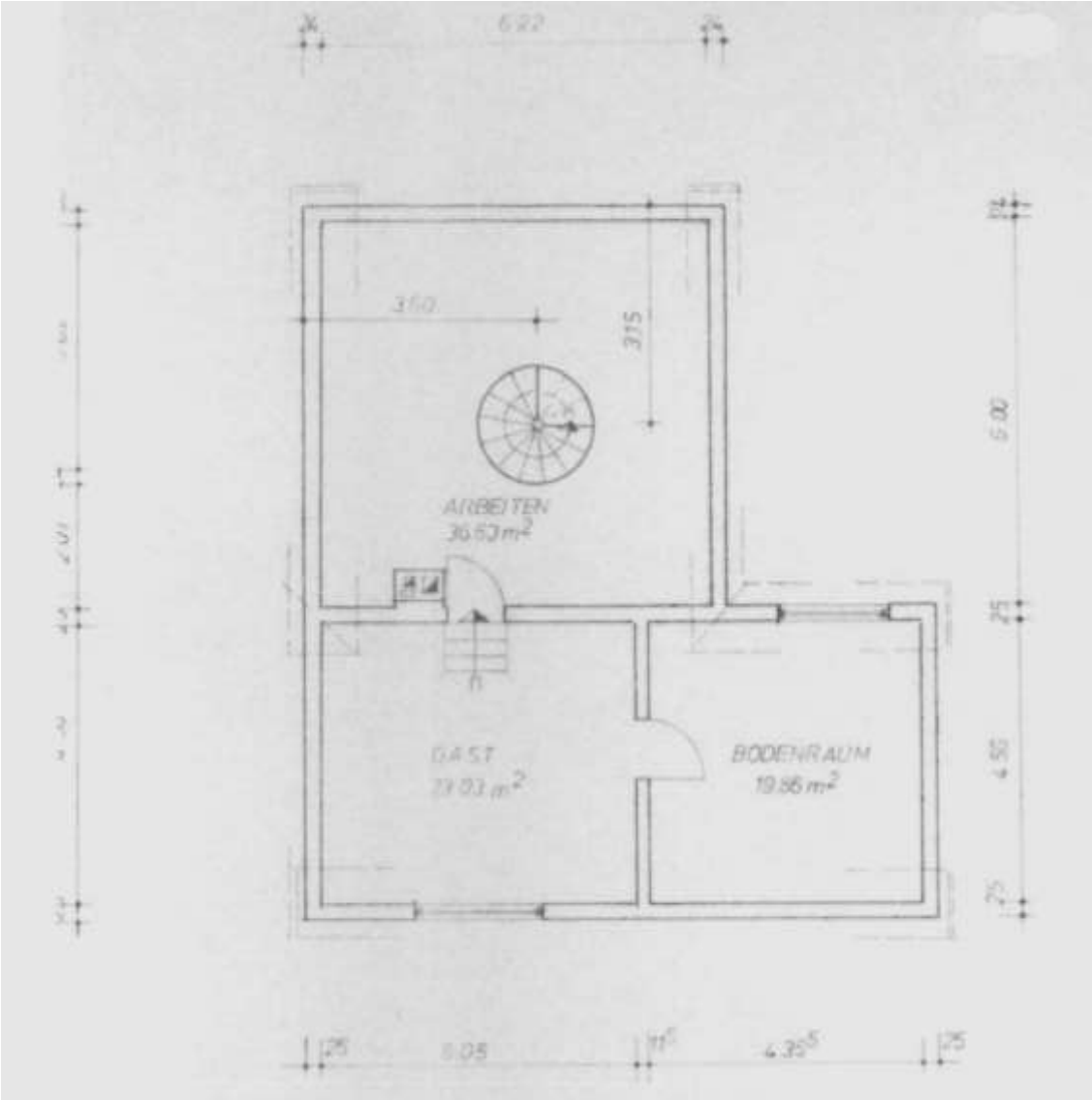
Einfamilienhaus

Grundriss Erdgeschoss



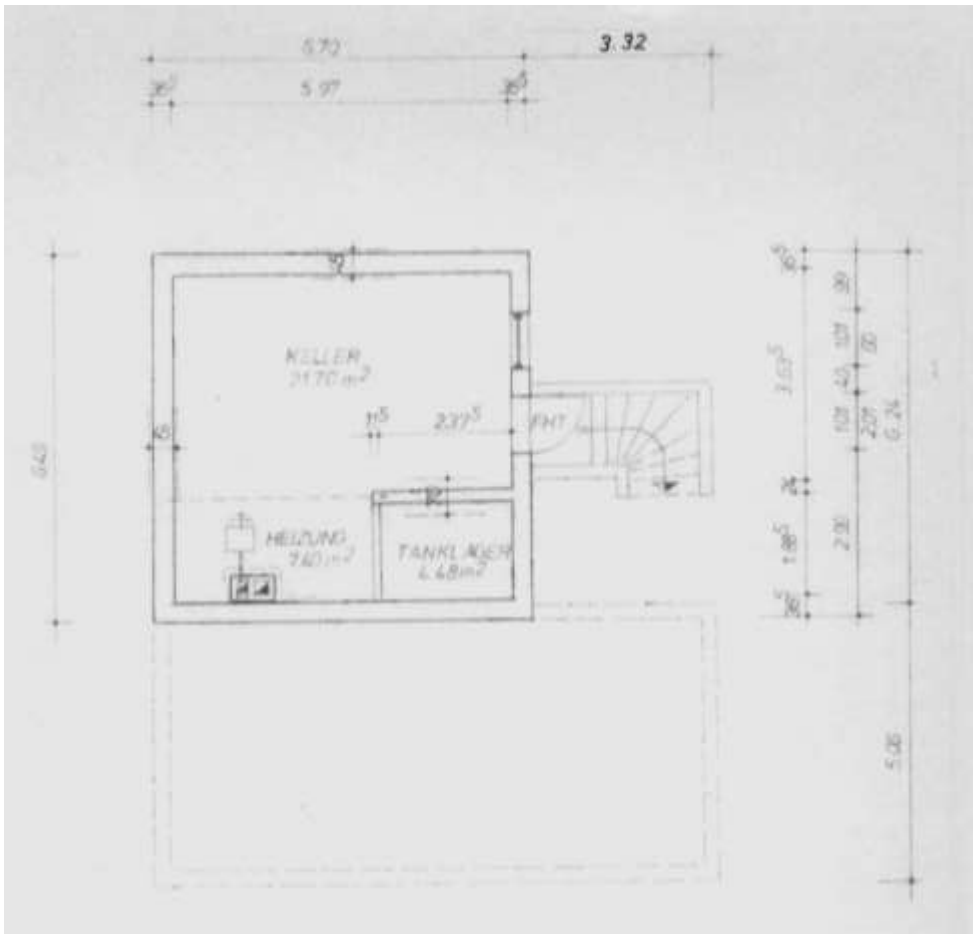
Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Grundriss Dachgeschoss



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitt

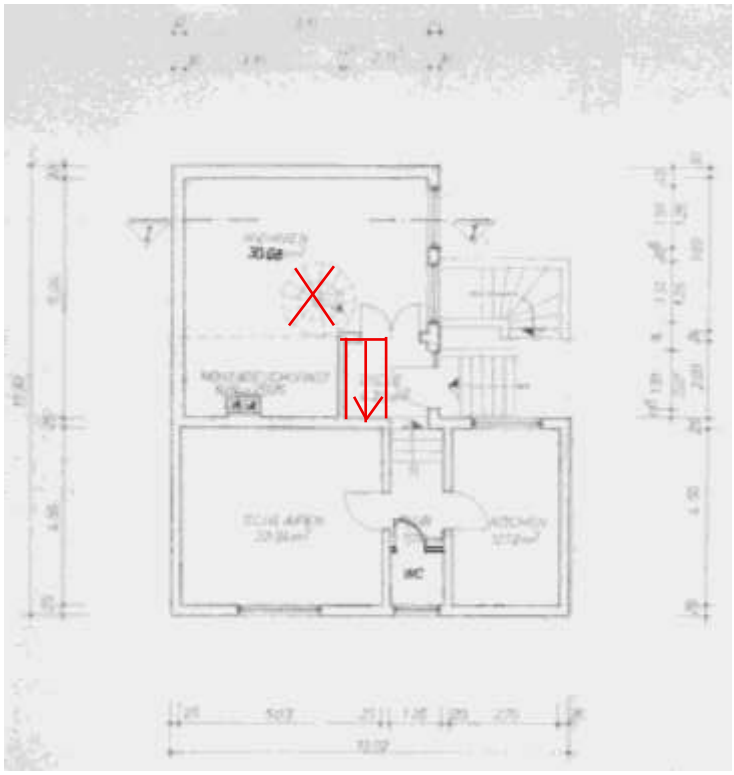


Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

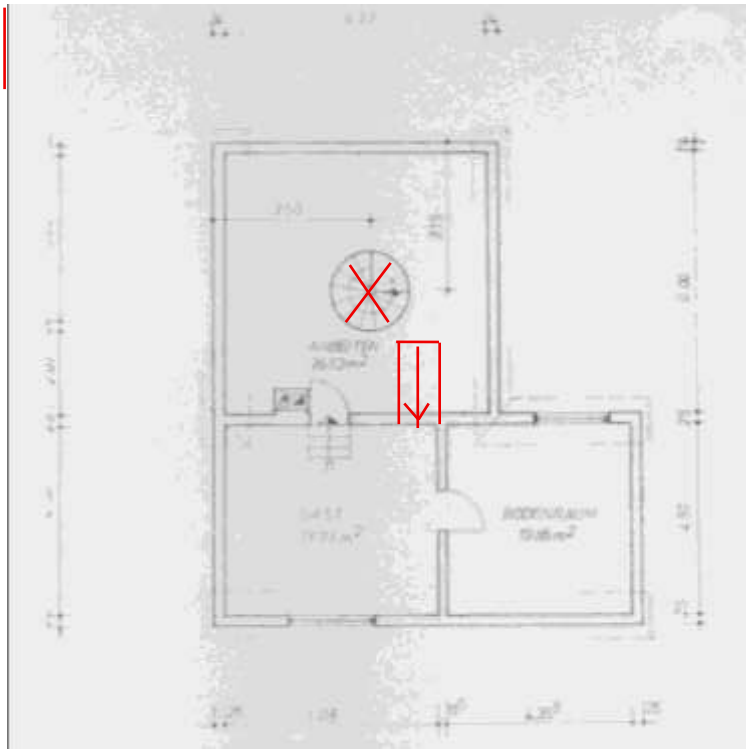
21. Sonstige Anlagen

21.1 Bestandsskizzen

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

21.2 Bodenrichtwertkarte (www.immobilienmarkt.niedersachsen.de)

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 10.06.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Winkel 3, 38277 Heere
Gemarkung: 5470 (Klein Heere), Flur: 2, Flurstück: 75/4



Bodenrichtwertzone: 00600170
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 60 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Art der Nutzung	*Umrechnungskoeffizient*
Wohnbaufläche (W)	*1,00*
Dorfgebiet (MD)	*0,75*

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

22. Fotodokumentation

<u>Innenaufnahmen</u>: Wurden nicht zur Veröffentlichung freigegeben.



Grundstück:

Grundbuch
von Klein Heere
Blatt 175,
BVZ lfd. Nr. 4

Gemarkung
Klein Heere
Flur 2
Flurstück 75/4

Winkel 3, 38277 Heere

Bebauung
Einfamilienhaus

Nordansicht



Südansicht

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Einfamilienhaus mit Anbau







Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen







Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen







Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Außenanlage







Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen