

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

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Sehlede Blatt 586 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **14 K 2/25**

Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: <u>Innen- und Außenbesichtigung</u> Wertermittlungsstichtag: 04.03.2025

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Einfamilien-Fachwerkbauwerke mit Anbau und abbruchreifem Nebengebäude.



Ostansicht mit Grundstückszugang



Der <u>Verkehrswert (Marktwert)</u> des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. 8.000 Euro (unbelastet)
--

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 12.05.2025
Das Gutachten umfasst gesamt 40 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Sehle 586
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer	1
Gemarkung	Sehle
Flur	13
Flurstück	83
Hof- und Gebäudefläche	Heerer Straße 12
Größe	210 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung

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

Einfamilienhaus in Fachwerkkonstruktion

Baujahr vor: 1900 (Annahme, da keine Bauakte vorhanden)
Wohnfläche ca.: 145,10 m²

Anbau an Wohnhaus, Lager

Baujahr vor: 1900 (Annahme, da keine Bauakte vorhanden)
Nutzfläche ca.: 10,30 m²

Nebengebäude u. sonstige Lagergebäude, abbruchreif

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe seit ca. 5 Jahren leerstehend. Nach dem augenscheinlichen Eindruck kann ein längerer Leerstand bestätigt werden. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Instandhaltung

Stark vernachlässigt, umfassend Hausrat u.a. Gegenständen in den Räumen im Gebäude gelagert.

Gebäudeleerstand

Nach Angabe seit ca. 5 Jahren Gebäudeleerstand.

Inhaltsverzeichnis

A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
 2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtenauftrag
 - 2.2 Weitere 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

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:

- o BauGB - Baugesetzbuch
- o BauNVO - Baunutzungsverordnung
- o ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021 mit NHK 2010 u.a.
- o WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- o BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- o WoFIV – Wohnflächenverordnung
- o WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- o WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- o NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- o 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 Gutachtauftrages 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.

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, Schädlingbefall 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.

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.**

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

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

Auftrag

Beschluss vom 04.02.2025

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene 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 Sehlde Blatt 586

Bestandsverzeichnis lfd. Nr.1:

Gemarkung Sehlde, Flur 13, Flurstück 83, Hof- und Gebäudefläche, Heerer Straße 12, Größe 210 m²

Geschäftsnummer **14 K 2/25**

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 Grundstücksmarktberichten 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 04.03.2025 (Innen- und Außenbesichtigung)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung Beteiligte in dem Verfahren und der Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag 04.03.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 04.03.2025.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

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. 5 Jahren leerstehend.

Nach dem augenscheinlichen Eindruck kann ein längerer Leerstand bestätigt werden.

Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Gewerbebetrieb

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

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Sonstiges Zubehör ist nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

Allerdings wird auf den stark vernachlässigten und umfassend sanierungsbedürftigen baulichen Zustand hingewiesen. Da die Räume umfassend mit Hausrat u.a. Gegenständen verstellt sind, konnte der Innenbereich nur eingeschränkt besichtigt werden.

Auch aufgrund des jahrelangen unbeheizten Gebäudeleerstands sind entsprechende Feuchtigkeitschäden, Fäulnis von Bauteilen als wahrscheinlich anzunehmen. Augenscheinlich konnten im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten keine eindeutigen Hinweise auf holzerstörende Pilze und Hausschwamm erkannt werden.

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft des Landkreis Wolfenbüttel und der zuständigen Samtgemeinde Baddeckenstedt, Bauamt:

„Es liegt keine Bauakte für das Grundstück Nr. 12 vor“.

Ausstehende Verfahren für das angefragte Grundstück sind somit nicht bekannt.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

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

Bauunterlagen/Genehmigungen,

Auskunft zuständiges Bauamt:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:

- Es liegt keine Bauakte für das zu bewertende Grundstück vor.

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.

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Altlasten

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.

Gebäudeversicherung

Nach Angabe besteht keine Gebäudeversicherung.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Sehlide Blatt 586

Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Großräumige Lage

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

Stadt/Ort

Sehlide, Gemeinde in der Samtgemeinde Baddeckenstedt

Ort/Einwohnerzahl

Sehlide ist mit rd. 870 Einwohnern eine Gemeinde in der Samtgemeinde Baddeckenstedt.

Verkehrslage

Sehlde liegt ländlich abgelegener mit eingeschränkten Verbindungen durch Landstraßen, eingeschränkte Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Baddeckenstedt ca. 5 km, bis Salzgitter Bad ca. 13 km, 25 km bis Goslar.

Bahnhof: ist in Baddeckenstedt vorhanden.

Autobahn: Verbindung zur A39 ca. 16 km, A7 Anschlussstelle ca. 18 km entfernt. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen ausreichend.

Bus: Sehr eingeschränkte Verbindungen in unterschiedliche Richtungen.

Ärztliche Versorgung

In Sehlde nicht vorhanden. Ausweichen auf Salzgitter-Bad. Dort umfangreich in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

In Sehlde nicht vorhanden. Versorgung über den Grundbedarf hinaus in Baddeckenstedt, besser Salzgitter-Bad vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in westlicher Lage in Sehlde, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt im südöstlichen Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich, ohne bedeutsame Höhenversätze. Lage an einem Wendehammer.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefreifläche Heerer Straße 12, Flur 13, Flurstück 83

Nutzung, Bebauung: Einfamilienhaus, Anbau in Fachwerkkonstruktion, abbruchreife Lagerkonstruktion.

Grundstücksform: unregelmäßig.

Größe: 210 m², Flächengröße klein für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich vereinzelt ähnlich kleine Flächen, sonst eindeutig unterdurchschnittliche Flächengröße.

Topographie: In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich, nach Südosten leicht abfallendes Gelände.

Baugrund: Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Abteilung II wurde eingesehen.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

lfd. Nr.2 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 2/25). Eingetragen am 14.01.2025.

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: Gemarkung Sehlde, Flur 13, Flurstück 83

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

„auf dem o.g. Grundstück ist **keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen**“.

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Landkreis Wolfenbüttel, veröffentlicht im Internet:

Bebauungsplan: ist nicht vorhanden.

Beurteilung gemäß §34 BauGB: Einordnung Art der Nutzung: MI

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)

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 ImmoWertV 2021 NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Sehlde Blatt 586, Heerer Straße 12 besteht aus dem Flurstück, Flur 13, Gemarkung Sehlde und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau in Fachwerkkonstruktion. Weiterhin befinden sich kleinere abbruchreife Lagerkonstruktionen auf dem Grundstück.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Das Grundstück und das Gebäude wurden im Rahmen der Möglichkeiten überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Gebäude konnten innen und auch insbesondere im westlichen Grundstücksaußenbereich nur eingeschränkt besichtigt werden, aufgrund umfassender Hausratlagerung u.a. Gegenstände. Das Wohngebäude konnte im Dachgeschoss nicht besichtigt werden, da ein unversperrter Zugang nicht möglich war und die Tragfähigkeit der Treppe nicht bestätigt werden kann.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage und Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

5.3 Einfamilienhaus in Fachwerkkonstruktion (einseitig angebaut, ähnlich einer Doppelhaushälfte)

Leerstand seit ca. 5 Jahren nach Angabe.

Es ist eine abgeschlossene Wohnung im Gebäude angelegt, als typischer Einfamilienhausentwurf. Die Erschließung erfolgt über das Erdgeschoss, unweit des öffentlichen Straßenbereichs. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK: Typ 2.32 (nicht unterkellert, EG, OG, DG ohne Ausbau)
Baujahr: nicht bekannt, Annahme vor 1900.
Nutzung: 1 Wohnung.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.



Geschosse:

Kellergeschoss	nicht unterkellert
Erdgeschoss	Wohnräume
Obergeschoss	Wohnräume
Dachgeschoss	nicht ausgebaut, konnte nicht besichtigt werden.
Außenwände	Fachwerk, Mauerwerk u.ä.
Fassade:	Holzfachwerk sichtbar mit geputzten Gefachen, DG-Giebel mit Plattenverkleidung faserzementgebunden o.ä. evtl. asbesthaltig.
Wärmeschutz	baujahrtypisch einfach.
Dach	Satteldach mit Holzziegeleindeckung, ursprungsähnlich.
Wärmeschutz	Dämmung: einfach.
Fenster u. Außentüren	Holzelemente, einfachverglast, 2 Elemente isolierverglast. Einordnung Ausführung ca.: vor 1980
Haustür:	Holzelement, teilverglast. Ausführung: einfacher, vor 1980.
Innentüren	Holzkonstruktion furniert und Rahmen-Füllungselemente. Ausführung: einfach, teils baujahrtypisch o.ä.
Innenwände	Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen o.ä.
Oberflächen:	Tapete, Raufaser o.ä.
Deckenkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss.
Deckenflächen:	Putz, Raufasertapete.
Treppen	Holzkonstruktionen. Die ausreichende Tragfähigkeit ist zu prüfen da teils starke Bewegungen. Ausführung: einfach.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Teppichboden, PVC.
Fliesen:	Boden: ohne. Wand: Bad Teilbereiche türhoch
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG:	WC-bodenstehend, Waschtisch, Badewanne. Ausstattung: sehr einfach.
Heizung	Einzelöfen, Holz u. Kohle. Ausführung: einfachst.
Elektroinstallation	Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen, Ausführung: sehr einfach, Stand vor 1980.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische einfache Gestaltung.
Balkon:	nicht vorhanden

Wärmeschutz, Annahmen Dach: vor 1980, ursprungsähnlich
Außenwand: vor 1980, ursprungsähnlich
Fenster: vor 1980
Augenscheinlich und nach Angabe keine nachträglichen Verbesserungen, gesamt nicht zeitgemäß.

Durchgeführter Umbau / Modernisierung Angabe des Beteiligten werden nachfolgend ungeprüft wiedergegeben:

Es sind keine Modernisierungen erkennbar, insbesondere die letzten 15 Jahre betreffend. Umfassend modernisierungsbedürftig.

Instandhaltung Instandhaltungsstau umfassend mit Sanierungen in vielen Bereichen und umfassendem Modernisierungsbedarf, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische einfache Ausstattung (Holzfachwerk, ungedämmte Konstruktion u.a.).

5.4 Anbau an das Wohnhaus, Lager

Besichtigung: Eingeschränkte Innen- und Außenbesichtigung. Das Dachgeschoss konnte nicht begangen werden.
Gebäudeart: NHK Typ 16.1 Kaltlager (am ehesten zutreffend)
Baujahr um: vor 1900.
Nutzung: Abstellen, Lager
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:
Erdgeschoss Abstell- Lagerraum.
Dachgeschoss Abstell- Lagerraum.
Konstruktion Fachwerkkonstruktion mit gemauerten Gefachen, Holzbalkendecke
Fassade: Holzfachwerk sichtbar, Putzgefache.
Wärmeschutz kein Wärmeschutz.
Dach Pultdach, Ziegelhohlpanneendeckung.
Fenster u. Außentüren Holzbrettluke, Holzbretttür, einfach.
Bodenbelag: Beton o.ä.
Sanitäreinrichtungen nicht vorhanden.
Sonstige technische Ausstattung
Elektroinstallation nicht vorhanden.
Durchgeführte Umbauten/
Modernisierung: Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung Instandhaltungsstau umfassend.
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.



Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung.

5.5 Lagerkonstruktion/Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich

Besichtigung: Außenbesichtigung.
Der Innenbereich war nicht begehbar, aufgrund der auffälligen Konstruktion, Teileinsturz der Konstruktion.
Geschosse: Erd- und Dachgeschoss.
Konstruktion Fachwerkkonstruktion, Holzbalkendecke, Satteldach, Abmessungen BxL ca.: 4,0 x 4,0 m
Baulicher Zustand Eingestürzte Zerfallene und eingestürzte Konstruktion.
Abbruchreifer Zustand.
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.



5.6 Garage nicht vorhanden

5.7 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude nicht in allen Bereichen in einem baulich standsicheren Zustand. Das Wohngebäude ist in einem südwestlichen Teilbereich im Bereich der Decken eingestürzt. Die Ursache ist nicht bekannt. Die Geschosstreppen in Holzkonstruktion erscheinen nicht mehr ausreichend tragfähig. Auch hier ist eine Überprüfung erforderlich.
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der

gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, wird aber dringend angeraten. Siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Baumängel, Schäden, Instandhaltung

Erforderliche Mindestreparaturen, Modernisierungen (anteilig) u.ä. i.R. der eingeschätzten RND:

Wohngebäude

Erd- und Obergeschoss

- o Zimmer 2 (südwestliche Lage): Deckenkonstruktion mit Holzbalken und Lehmgefachen ist herabgestürzt. Das Zimmer ist nicht begehbar, eine Ursache konnte nicht eindeutig geklärt werden, auch da nur sehr eingeschränkt besichtigt werden konnte.

Erforderliche Maßnahmen:

Rückbau der herabgestürzten Bauteile, freiräumen und Entsorgung, erneuern der tragenden Holzbalkendecke mit vollständigem Aufbau (Einschub, Deckenverkleidung, Fußbodenaufbau., rd. 13 m². Pauschal rd.

- o Beheizung erfolgt nur über einen Einzelofen (Kohleofen o.ä.). Einbau einer kompletten Heizungsanlage erforderlich.

Berücksichtigt nachfolgend Einordnung RND, Pauschale Teilmodernisierung u.a.

- o Die Geschosstreppe vom EG zum OG weist Bewegungen auf. Mindestens Prüfung auf ausreichende Tragfähigkeit u.a. Schäden ist erforderlich

Berücksichtigt nachfolgend Einordnung RND, Pauschale Teilmodernisierung u.a.

- o Böden und Decken sind in den Geschossen teils auffallend nicht in Waage. Baujahr- und bauarttypisch.

Dacheindeckung:

Augenscheinlich überalterter Hohlziegel mit verschiedenen Fehlstellen, Schäden an Ortgang u.a.

Berücksichtigt nachfolgend Einordnung RND, Pauschale Teilmodernisierung u.a.

- o Bad: Sehr einfache nicht zeitgemäße Ausstattung, im aktuellen Zustand wird Funktionalität infrage gestellt.

- o Berücksichtigt nachfolgend Einordnung RND, Pauschale Teilmodernisierung u.a.

Fassade

- o Fassadenputz mit starken Abplatzungen, großflächig. Umfassend sanierungsbedürftig eindringende Nässe durch ständige Bewitterung.

- o Prüfung Standsicherheit, Pilz- und Insektenbefall erforderlich:

Grundsätzlich ist nach freiräumen des Gebäudes die Konstruktion auf ausreichende Tragfähigkeit, signifikante Schäden durch dauerhafte Nässeeinwirkung mit evtl.

holzerstörenden Pilz- und Insektenbefall zu untersuchen, auch aufgrund des mehrjährigen Gebäudeleerstands und augenscheinlichem großen Instandhaltungsstau.

Zum Besichtigungszeitpunkt ist nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich.

Da umfassend Hausrat u.a. in den Räumen gelagert ist, Deckeneinsturz in einem Zimmer, kein Zugang zum Dachgeschoss frei war, können Schäden ua. nur eingeschränkt beurteilt werden.

Abschließende Einschätzungen können erst durch vollständiges freiräumen der Räume und des Außenbereichs mit evtl. Bauteilöffnungen und Untersuchungen abgegeben werden.

Dieser Aufwand ist üblicherweise nicht Bestandteil eines Wertgutachtens und muss bei Bedarf zusätzlich beauftragt werden.

Pauschal berücksichtigt, alterswertgemindert in Anlehnung an eingeschätzte RND

Sanierungen und Mindestmodernisierungen erforderlich zur Erlangung der eingeschätzten RND:

Ausbau umfassend:

Pauschale zu vorbeschriebenen Sanierungen, Teilmodernisierung zur Erlangung der RND:

(Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).

Anbau an Wohnhaus

- o Wirkt überaltert und in Teilbereichen sanierungsbedürftig. Ein Deckenbalken ist gebrochen, evtl. durch Fäulnis und/oder Insektenbefall verursacht.

Eine Innenbesichtigung war aufgrund des Bauzustands und herabgestürzter Bauteile nur sehr weingeschränkt von außen möglich.

Mindestreparatur, alterswertgemindert auf Grundlage der RND

Nebengebäude

- o Stark geschädigte Fachwerk-Gebäudekonstruktion, teils eingefallen, wird im Rahmen der nur eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten abbruchreif eingeschätzt.

Außenanlage

- o Stark verwildert und vernachlässigt. Kleinpauschale für freimachen u. Kleinreparaturen

Wertbeeinflussung Summe, Abzug:

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, 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.

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Wohngebäude: sehr einfache Ausstattung (Fachwerk, Dach, Fenster einfachverglast, Einzelöfen u.ä.), Standardstufe im Mittel um 1,3

Anbau: sehr einfach, baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung.

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Wohngebäude: nicht modernisiert, um 0 Punkte ModPkt-Modell

Anbau: nicht modernisiert, Ursprung.

5.8 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

Außenwände: einfach

Sohlplatte geg. Erdreich: einfach

5.9 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche Heerer Straße 12, Flur 13, Flurstück 83

Nutzung, Bebauung: Einfamilienhaus, Anbau in Fachwerkkonstruktion, abbruchreife Lagerkonstruktion.

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 nicht vorhanden.

Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt direkt vom öffentlichen Bereich, sehr kleine Fläche.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich.
Befestigung	Betonverbundsteinpflaster im Bereich des Einstellplatzes östlich v.d.Gebäude.
Einstellplätze	vorhanden, zu beachtender Kurvenbereich.
Einfriedung	nicht wertbildend vorhanden.
Terrasse	nicht vorhanden
Gartengebäude u.a.	Nebengebäude, abbruchreif.

Garten/Grünfläche westliche sehr kleine Außenfläche, stark verwildert, Busch- und Baumwildwuchs.
 Instandhaltung Stark vernachlässigt.

Besonderheit:

Die Außenanlage war nur eingeschränkt begehbar, aufgrund des starken Wildwuchses und bauffälligen Gebäudekonstruktion/Nebengebäude.

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 und BRI

Geschoss	Länge/m	Breite/m	BGF,m²	BGF,m² Summe
Wohnhaus				
Kellergeschoss		nicht unterkellert		0,00
Erdgeschoss	9,90	8,70	86,13	86,13
Obergeschoss	9,90	8,70	86,13	86,13
Dachgeschoss	9,90	8,70	86,13	86,13
DG: Abschlag, da ohne Drempel.		x	0,10	-8,61
Dachboden		ohne Anrechnung		
			BGF =	249,78

Anbau an Wohngebäude				
Kellergeschoss		nicht unterkellert		0,00
Erdgeschoss	3,00	4,00	12,00	12,00
Dachgeschoss	3,00	4,00	12,00	12,00
DG: Abschlag, da ohne Drempel.		x	0,10	-1,20
Dachboden		ohne Anrechnung		
			BGF =	22,80

Nebengebäude		Abbruch		
Kellergeschoss		nicht unterkellert		0,00
Erdgeschoss	3,50	3,00	10,50	10,50
Dachgeschoss	3,50	3,00	10,50	10,50
DG: Abschlag, da ohne Drempel.		x	0,10	-1,05
Dachboden		ohne Anrechnung		
			BGF =	19,95

Berechnung BRI nach DIN 277, Teil 1, Ausgabe Juni 1987

Nebengebäude					
EG,DG Satteldach					
Geschoss	Länge	Breite	Fläche	Höhe	BRI
	m	m	m²	m²	m³
Kellergeschoss			nicht unterkellert		0,00
Erdgeschoss	3,50	3,00	10,50	2,53	
Dachgeschoss				1,60	
			10,50	4,1	43,37
Bruttorauminhalt BRI gesamt =					43,37
BRI gerundet =					44,00

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

. **Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): wurde durchgeführt.**

. Die Maße bzw. Flächen wurden aus den (soweit vorliegend) Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung ermittelt und in die Berechnungen eingesetzt, Bauakte o.a.

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Diese Angaben sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä. Bei Weiterverarbeitung oder/und Weitergabe wird keine Gewähr auf Richtigkeit übernommen.

Position	Wohnfläche Einfamilienhaus Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
1	Erdgeschoss					
1.01	Diele	3,34	5,25	17,54		
		-0,95	1,75	-1,66	15,87	
1.02	Zimmer 1	3,18	4,07	12,94	12,94	
1.03	Zimmer 2	3,18	4,05	12,88	12,88	
1.04	Zimmer 3	3,38	2,84	9,60	9,60	
1.05	Küche	2,66	4,58	12,18	12,18	
1.06	Bad	2,60	3,24	8,42	8,42	
	Erdgeschoss				71,90	71,90
2	Obergeschoss					
2.01	Flur	3,30	4,23	13,96		
		-1,21	1,90	-2,30		
		-0,75	1,10	-0,83	10,84	
2.02	Zimmer 4	3,18	4,25	13,52	13,52	
2.03	Zimmer 5	3,18	4,05	12,88	12,88	
2.04	Zimmer 6	3,38	4,07	13,76	13,76	
2.05	Zimmer 7	2,74	5,05	13,84	13,84	
2.06	Zimmer 8	2,67	3,15	8,41	8,41	
	Obergeschoss				73,23	73,23
3	Dachgeschoss					
	<u>Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss</u>					
	Nach DIN und WoFIV 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.					
	Nicht ausgebaut				0,00	
	Dachgeschoss				0,00	0,00
	Zusammenstellung Wohnflächen			m²		
	Erdgeschoss			71,90		
	Obergeschoss			73,23		
	Dachgeschoss			0,00		
	Summe:			145,13		
	gerundet			145,10		

Die Wohnfläche wurde ermittelt mit rd. 145,10 m²

Die Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne und örtlichem Aufmaß der mittleren Raummaße, unter Vorbehalt einer Nachprüfung.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Anbau und abbruchreifem Nebengebäude.

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: durchschnittliche Ortslage.

Allgemein einfache Wohnlage im Stadtbereich.

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)

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV2021, „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$
Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: $\text{Alter} : GND \times 100\%$. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$.

Einfamilienhaus

Baujahr Annahmever 1900, Alter älter 80 Jahre,

DWG 80 Jahre, RND ca. 12 Jahre im Mittel

Anbau an Wohngebäude

Baujahr Annahmever 1900, Alter älter 80 Jahre,

DWG 60 Jahre, RND ca. 12 Jahre im Mittel

Nebengebäude, Lager

Baujahr Annahmever 1900, Alter älter 80 Jahre,

DWG 60 Jahre, RND ca. 0 Jahre im Mittel

Abbruchreifes Gebäude.

Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin evtl. zusätzliche Berücksichtigung, wenn außergewöhnlich stark vernachlässigte Instandhaltung o.ä. sachverständig eingeschätzt. s..Pkt.10

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungstichtag.

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

Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.

Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungstichtag 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 Bewertungstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.			
Gebäude :	Einfamilienhaus		
Baujahr:	vor 1900	Alter rd.:	älter 80 Jahre
Mod. Baujahr gewählt:		Mod. Alter	Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)			

Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (bis 20 Jahre), bzw. umfassend. Modernisierung/Sanierung. (Wertung geschätzt anteilig wenn länger zurückliegend)		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobj.
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 Innenausbau, zB 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 des 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.

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 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 Paragraphen 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 nur unterstützend durchgeführt,

aus sachverständiger Sicht grundsätzlich in den meisten Fällen als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, sofern Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

In diesem Fall liegen vergleichbare Auswertungen nicht in ausreichender Zahl vor. (Alter, Konstruktion, Bauzustand)

Das Sachwertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle nicht ausreichend vorliegen. 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 Konzeption.

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude: A					
Gebäudeart:	Einfamilienhaus FW	Typ:	2.32		
Baujahr:	vor 1900	GND, Jahre:	80		
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)	
1	580	73	0,73	423	
2	645	27	0,27	174	
3	745	0	0,00	0	
4	895	0	0,00	0	
5	1120	0	0,00	0	
Herstellungskosten:		100	1	598	

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude: B					
Gebäudeart:	Anbau an Wohnhs.	Typ:	16.1		
Baujahr:	vor 1900	GND, Jahre:	60 Jahre		
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)	
	Grundwert (€/m² BGF)				
3	350	70	0,70	245	
Abschlag für einfache Bauweise, ohne Ausbau			pauschal		
Herstellungskosten:				245	

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.

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 und das Modell der ImmoWertV	
Gebäude	Einfamilienhaus, angebaut		Nebengebäude
Konstruktion	Fachwerk, massiv		Fachwerk, massiv
Geschosse	ohne KG, EG, OG, DG o. A. Ausbau		EG, DG
Nutzungsart	wohnen		Lager, abstellen
Baujahr - Ursprung	n. Aktenlage o. Annahme um:	vor 1900	vor 1900
Alter	Jahre	älter 80	älter 60
Modifiziertes Baujahr aufgrund v. Umbau			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80	60
Restnutzungsdauer / RND vergleiche 5.2 im Mittel:		12	12
Sachverständig eingeschätzt: herabgesetzt auf 5 Jahre aufgrund sehr stark vernachlässigter Instandhaltung			
NHK 2010 - Typ :	Entspricht in etw a:	2.32	16.1 Kaltlager
Standardstufe	im Mittel ca.:	1-2	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		249,78	23
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	598	350
Anpassung:	1	598	245
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			3, zusätzl. Abschlag
Baupreisindex	2010 = 100 / 1.2025 = 1,872	1,872	1,872
wohnen			
Summe:		279.407	10.457
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	12/80	12/60
Abschreibung linear, Angabe in %		85,00	84,00
entspricht	Faktor :	0,15	0,16
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		41.911	1.673
Zuzüglich besonderer Bauteile	Pauschal	0	0
Summe		41.911	1.673
Vorläufiger Gebäudesachwert		41.911	1.673

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Grundbuch Blatt	Sehlde 586
Nutzungsart: Wohnbaufläche		Laufende Nummer	1
		Flurstück	83
		Größe, m ²	210
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	83	8.663
1A	Bodenrichtwert, €/m ²	55x0,75=41,25	
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	4.000
3	Gebäude (Unterteilung bei unterschiedlichen Bautypen in einem Gebäude, wenn erforderlich)		
3.1.1	Einfamilienhaus, Fachwerkkonstruktion	NHK Typ 2.32	41.351
3.1.2	Anbau an Einfamilienhaus	NHK Typ 16.1	1.651
3.2	Garage	nicht vorhanden	0
3.3	Nebengebäude	Abbruchreif, siehe Mängel u. Schäden	
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			55.665
Marktanpassungsfaktor :		0,88	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			48.716
4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :		
4.1	Mängel und Schäden		-41.000
Sachwert mit Marktanpassung :		rd.	7.716

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)

Stadt Salzgitter:

Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.		
. Bodenrichtwert	55x0,75=41,25	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	55.665	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor ca.:		1,65
Umrechnungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten u. zus. Einschätzung SV:		
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	1,02	
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,65	
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	0,80	
. U-Faktor Grundstück, dreieckiger Zuschnittabfallend	1,00	ohne Auswertung
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,88	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und 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 Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

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

Mängel und Schäden, Instandhaltung

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

Wohngebäude

pauschal gerundet, Euro

Erd- und Obergeschoss

- o Zimmer 2 (südwestliche Lage): Deckenkonstruktion mit Holzbalken und Lehmgefachen ist herabgestürzt. Das Zimmer ist nicht begehbar, eine Ursache konnte nicht eindeutig geklärt werden, auch da nur sehr eingeschränkt besichtigt werden konnte.

Erforderliche Maßnahmen:

Rückbau der herabgestürzten Bauteile, freiräumen und Entsorgung, erneuern der tragenden Holzbalkendecke mit vollständigem Aufbau (Einschub, Deckenverkleidung, Fußbodenaufbau., rd. 13 m². Pauschal rd.

- o Beheizung erfolgt nur über einen Einzelofen (Kohleofen o.ä.). Einbau einer kompletten Heizungsanlage erforderlich.
Berücksichtigt nachfolgend Einordnung RND, Pauschale Teilmodernisierung u.a.
- o Die Geschosstreppe vom EG zum OG weist Bewegungen auf. Mindestens Prüfung auf ausreichende Tragfähigkeit u.a. Schäden ist erforderlich
Berücksichtigt nachfolgend Einordnung RND, Pauschale Teilmodernisierung u.a.
- o Böden und Decken sind in den Geschossen teils auffallend nicht in Waage. Baujahr- und bauartypisch.
Dacheindeckung:
Augenscheinlich überalterter Hohlziegel mit verschiedenen Fehlstellen, Schäden an Ortgang u.a.
Berücksichtigt nachfolgend Einordnung RND, Pauschale Teilmodernisierung u.a.
- o Bad: Sehr einfache nicht zeitgemäße Ausstattung, im aktuellen Zustand wird Funktionalität infrage gestellt.
Berücksichtigt nachfolgend Einordnung RND, Pauschale Teilmodernisierung u.a.

Fassade

- o Fassadenputz mit starken Abplatzungen, großflächig. Umfassend sanierungsbedürftig eindringende Nässe durch ständige Bewitterung.

- o Prüfung Standsicherheit, Pilz- und Insektenbefall erforderlich:

Grundsätzlich ist nach freiräumen des Gebäudes die Konstruktion auf ausreichende Tragfähigkeit, signifikante Schäden durch dauerhafte Nässeeinwirkung mit evtl.

holzerstörenden Pilz- und Insektenbefall zu untersuchen, auch aufgrund des mehrjährigen Gebäudeleerstands und augenscheinlichem großen Instandhaltungsstau.

Zum Besichtigungszeitpunkt ist nur eine eingeschränkte Besichtigung möglich.

Da umfassend Hausrat u.a. in den Räumen gelagert ist, Deckeneinsturz in einem Zimmer, kein Zugang zum Dachgeschoss frei war, können Schäden ua. nur eingeschränkt beurteilt werden.

Abschließende Einschätzungen können erst durch vollständiges freiräumen der Räume und des Außenbereichs mit evtl. Bauteilöffnungen und Untersuchungen abgegeben werden.

Dieser Aufwand ist üblicherweise nicht Bestandteil eines Wertgutachtens und muss bei Bedarf zusätzlich beauftragt werden.

Pauschal berücksichtigt, alterswertgemindert in Anlehnung an eingeschätzte RND

Sanierungen und Mindestmodernisierungen erforderlich zur Erlangung der eingeschätzten RND:

Ausbau umfassend:

Pauschale zu vorbeschriebenen Sanierungen, Teilmodernisierung 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. m ²	Kosten Euro/m ²	Summe Euro/m ²	Alterswertmindg. pauschal in %	Faktor	=	
145,10	1.200,00	174.120	80	0,20	=	34.824

(Anlehnung an lineare Minderung, RND/GND, siehe Sachwert)

Anbau an Wohnhaus

- o Wirkt überaltert und in Teilbereichen sanierungsbedürftig. Ein Deckenbalken ist gebrochen, evtl. durch Fäulnis und/oder Insektenbefall verursacht.

Eine Innenbesichtigung war aufgrund des Bauzustands und herabgestürzter Bauteile nur sehr weingeschränkt von außen möglich.

Mindestreparatur, alterswertgemindert auf Grundlage der RND 2.500

Nebengebäude

- o Stark geschädigte Fachwerk-Gebäudekonstruktion, teils eingefallen, wird im Rahmen der nur eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten abbruchreif eingeschätzt. 4.000

Außenanlage

- o Stark verwildert und vernachlässigt. Kleinpauschale für freimachen u. Kleinreparaturen

Wertbeeinflussung Summe, Abzug:

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Wertbeeinflussung Summe, Abzug: 41.324

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 41.000 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 noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **nicht** bei der Restnutzungsdauer auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, 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 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.) o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vorhanden.

Soweit vorhanden und erforderlich, werden diese unter 16.2 berücksichtigt. Sonstige Berücksichtigung siehe unter 9.3 u. 14.1.

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

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

- o 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. 1, Hof- und Gebäudefläche Heerer Straße 12, Flur 13, Flurstück 83

Nutzung, Bepanung: Einfamilienhaus, Anbau in Fachwerkkonstruktion, abbruchreife Lagerkonstruktion.

Bauliche Außenanlagen, einfachste Anlage.

Pauschal rd.: 4.000 Euro. (entspricht rd.1,5% des Gebäudesachwertes)

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes 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.

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

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025 = **mittlere Lage 55,-€/m², Anpassung für MD erforderlich, Umrechnungskoeffizient = 0,75**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	04.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel, bzw. Anpassung erfolgt unter 9. Sachwertermittlung
Grundstücksfläche	=	656 m ²

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: unter dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Sonst siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung soweit vorliegt.)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

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

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland		
Grundbuch:	Sehlide	Blatt:	586
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Sehlide
Flur	13	Flurstück	83
Nutzung	wohnen	Größe	210 m ²
B-Plan	§34BauGB		Wohn- u. Nebengebäude

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :		55	EUR/m ²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	55 x 0,75MD	EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	41,25	EUR/m ²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2025	04.03.2025	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		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m ²)		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		2	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	41,25	EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	41,25	EUR/m ²

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		41,25	EUR/m ²
Grundstücksfläche :	=	210	m ²
Bodenwert :		8.663	EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt.

Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertberechnung (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)			
Besichtigung:	Innen und Aussen		
Bebauung	Einfamilienhaus, Fachwerkkonstruktion		
Lage:	Sehle		
Kellergeschoss	0		Modifiziertes Bauj. ca. vor 1970
Baujahr : Ursprung	vor 1900		Modernisg.-Punkte ca.: 0
Restnutzungsdauer (RND):	12 Jahre		Alter in Jahren: älter 80
Wohnfläche, m² :	145,1		bei GND, Jahre: 80
Bodenrichtwert, €/m² :	55x0,75=41,25 MD		Standardstufe 1,3
Grundstücksgröße, m² :	210		Garage/Nebengebäude ohne

Grundstücksmarktdaten 2025		Landkreis Wolfenbüttel	
Vergleichsfaktoren für		Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :		(modifiziertes Baujahr)	
Angepasster Mittelwert €/m² rd. :		900	(einschl. evtl. erf. pauschaler Marktanpassung)
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			
			Faktor
Grundstückslage :	BRW allgem. 55x0,75=41,25 €/m²	ber. berücksichtigt	
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	restl.LK WF	0,93
Grundstück :	Fläche, m² = 210	Mittelwert = 350	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,90
Besonderheiten	Ecklage an Kreuzung		0,95
Gebäude :	Konstruktion: Fachwerk		1,00
Grundriss	Baujahr- und Nutzungstypisch gefangene Räume Anpassung fiktiv rd.:		0,95
Raumhöhen	Geringe lichte Raumhöhe: OG unter 2,00m, teils um 1,92m		0,85
Standardstufe	1,3 Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,85
	Korrekturfaktor in Anlehnung an vergleichbar LK Wolfenbüttel		
	Keller 0	Einschätzg. SV:	0,88
Baujahr	Bereits berücksichtigt.		
Modernisierungsgrad.	nicht modernisiert, siehe		1,00
Schäden, Mängel	nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wohnfläche, m² :	145,1	Mittelwert: 110	
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,80
Garage	ohne	Korrekturfaktor	0,975
Summe Auf- bzw. Abschläge :		Faktor:	0,38

Vorläufiger Vergleichswert (€/m² x Faktor x m² Wfl):			
900	x	0,38	= 346 €/m²
346	x	145,1	= 50.176 Euro
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt)		hier bereits berücksichtigt.	
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	41.000	=	9.176 Euro
Zwischensumme Vergleichswert:		9.176 Euro	
Zusätzliche werterhöhende bauliche Merkmale/Ausbauten u.ä.		Alterswertgemin., marktangepasst:	
Nebengebäude, pauschal aus Sachwert	Abbruch	-4000	Euro
Summe Zuschläge pauschal rd.			Euro
Vergleichswert =		5.176 Euro	

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 unter 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
Einfamilienhaus, Fachwerk	Stichtag:	04.03.25
BRW:	55x0,75=41,25	€/m ²
Baujahr : modifiziert	vor1970	
Wohnfläche:	145,1	m ²
Grundstücksgröße:	210	m ²
Standardstufe	1,3	
Garage Nebengebäude	ohne	
Grad der Unterkellerung in%	0	
Lage i.Kreis: Sehlde = 1	0,93	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:		
Ein- und Zweifamilienhäuser	Median	
BRW:	200	€/m ²
Baujahr : modifiziert	1980	
Wohnfläche: mittlerer Wert	110	m ²
Grundstücksgröße:	350	m ²
Standardstufe	2,5	
Garage	1	
Grad der Unterkellerung in%	100	%
Lageklassenfaktor	2	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.
 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.2 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 2/25). Eingetragen am 14.01.2025.

Einschätzung des Sachverständigen:

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

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Sehlde, Flur 13, Flurstück 83

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

„auf dem o.g. Grundstück ist **keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen**“.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in westlicher Lage in Sehlde, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.

Der Grundbesitz Grundbuch von Sehlde Blatt 586, Heerer Straße 12 besteht aus dem Flurstück, Flur 13, Gemarkung Sehlde und ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau in Fachwerkkonstruktion. Weiterhin befinden sich kleinere abbruchreife Lagerkonstruktionen auf dem Grundstück.

Das Grundstück und das Gebäude wurden im Rahmen der Möglichkeiten überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Gebäude konnten innen und auch insbesondere im westlichen Grundstücksaußenbereich nur eingeschränkt besichtigt werden, aufgrund umfassender Hausratlagerung u.a. Gegenstände. Das Wohngebäude konnte im Dachgeschoss nicht besichtigt werden, da ein unversperrter Zugang nicht möglich war und die Tragfähigkeit der Treppe nicht bestätigt werden kann.

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude nicht in allen Bereichen in einem baulich ausreichend stand sicheren Zustand. Das Wohngebäude ist in einem südwestlichen Teilbereich im Bereich der Decken eingestürzt. Die Ursache ist nicht bekannt. Die Geschosstreppen in Holzkonstruktion erscheinen nicht mehr ausreichend tragfähig. Auch hier ist eine Überprüfung angeraten.

Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, wird aber dringend angeraten. Siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes baujahrtypisch sehr einfach eingeordnet. Mit ca. 145 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf die Räume im Erd- und Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Die Gebäude sind nicht unterkellert und jeweils in Fachwerkkonstruktion erstellt.

Eindeutig erkennbar wurden Modernisierungen und sonstige Instandhaltungsarbeiten umfassend vernachlässigt und seit Jahrzehnten nicht bedeutsam durchgeführt, so dass sich die Gebäude in ihrem Ursprungszustand befinden.

Die Außenanlage mit sehr kleiner südlicher und westlicher Außenfläche, ist sehr stark vernachlässigt, mit einfachster Anlage.

Eine Grundstückszufahrt, direkt vom öffentlichen Straßenbereich, befindet sich im östlichen Bereich, und ergibt grundsätzlich die Möglichkeit einen Kfz-Stellplatz anzuordnen. Allerdings ist hierbei die Lage in einem Kreuzungsnahen Bereich zu berücksichtigen.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße klar unterdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 210 m².

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage Sehlde im Landkreis Wolfenbüttel als grundsätzlich einfachere Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 55,- €/m², der noch mit dem Faktor 0,75 anzupassen ist, 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.

Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung 7.716 Euro.

Vergleichswert eingeschätzt mit 5.176 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet.

Eingeschätzter Verkehrswert gerundet: 8.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Sehle 586
------------------------	----------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Sehle
Flur	13
Flurstück	83
Hof- und Gebäudefläche	Heerer Straße 12
Größe	210 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit rd. **8.000 Euro** (unbelastet).

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

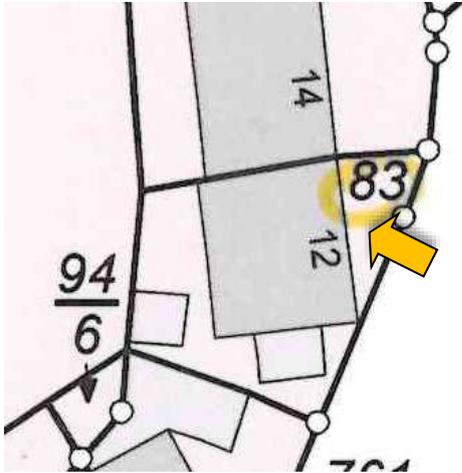
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen
Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem
aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 12.05.2025

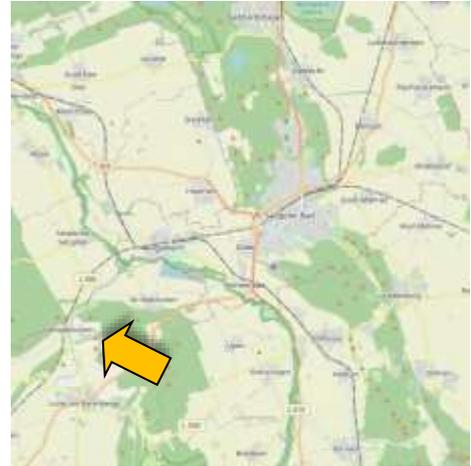
Sachverständiger

18. Stadtkarte mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

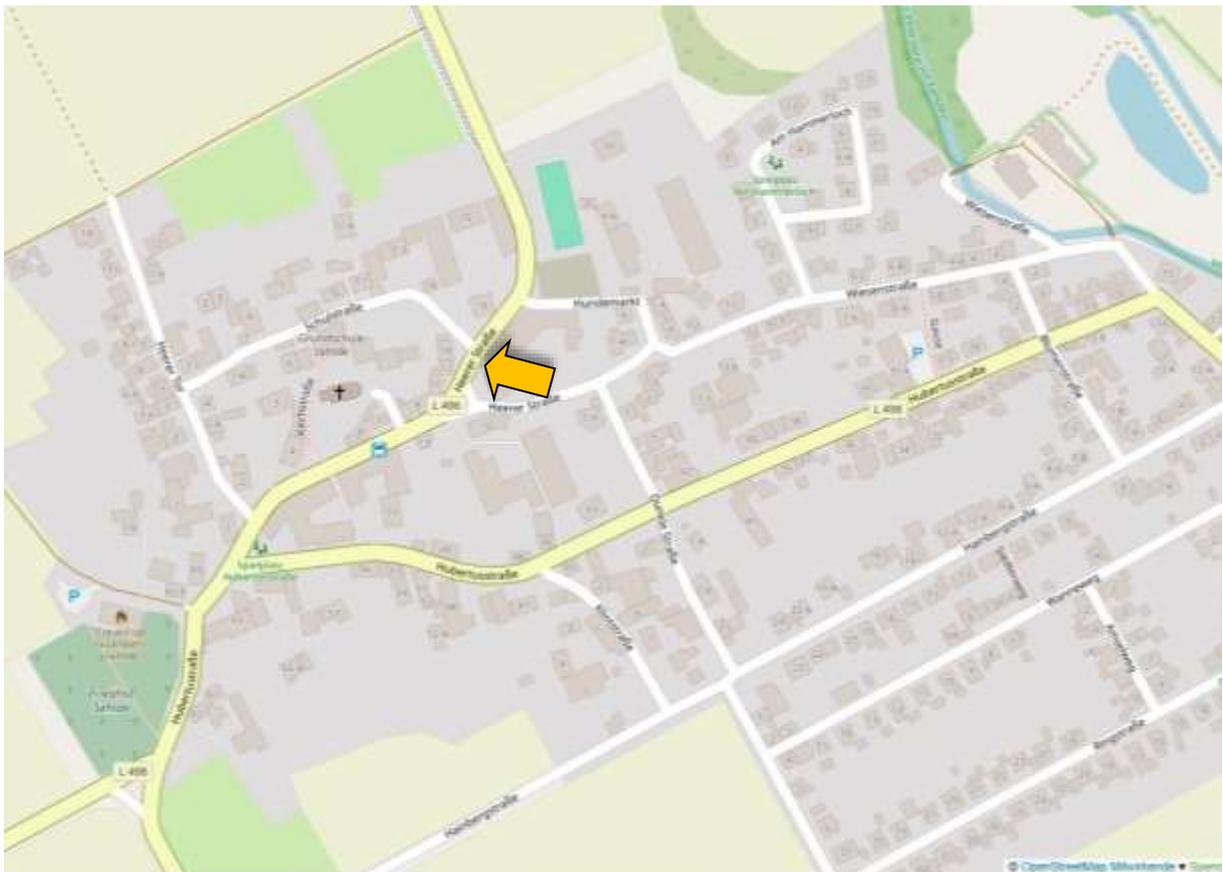
Auszug aus der Liegenschaftskarte



Übersicht Umgebungsbereich

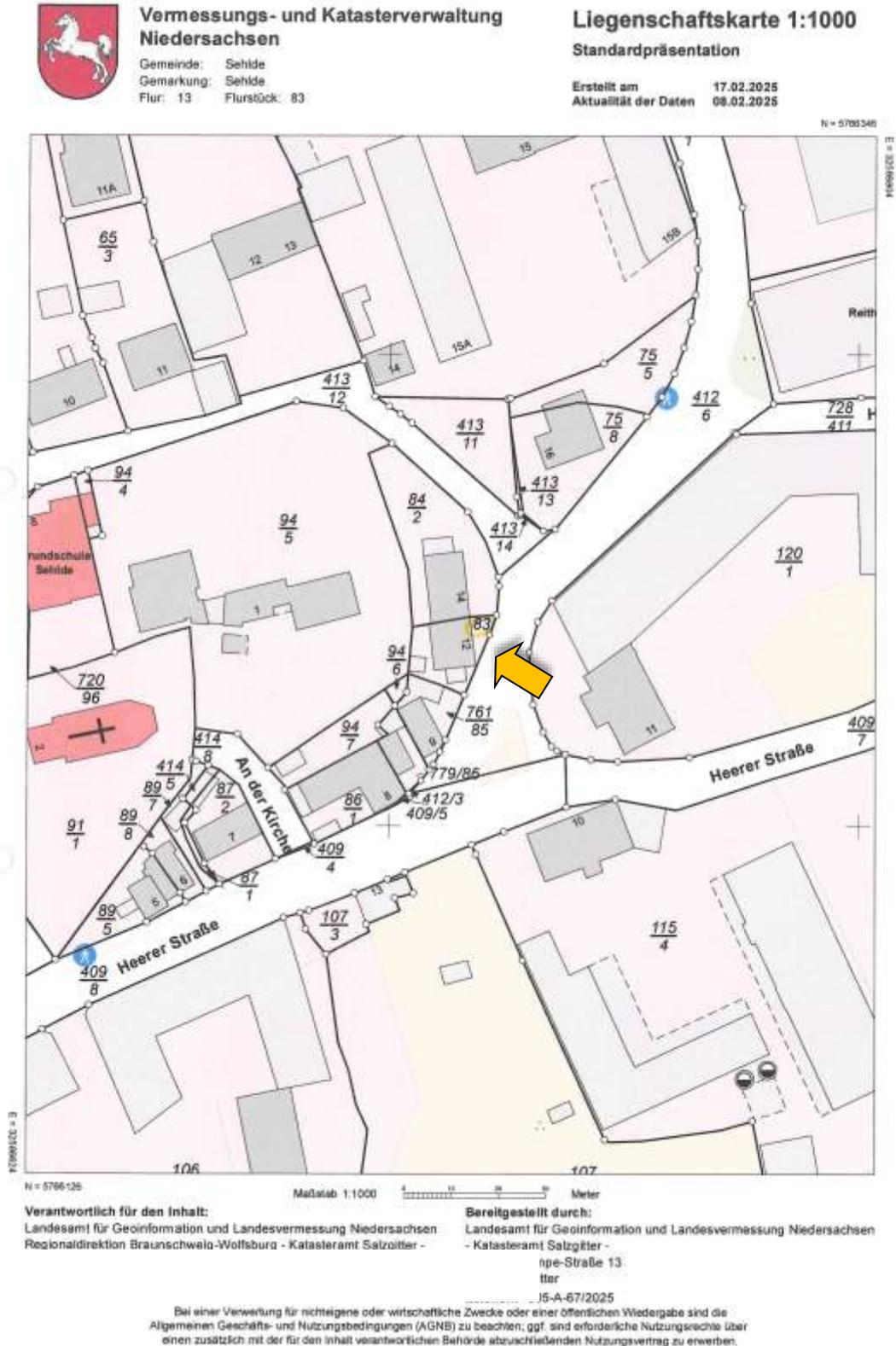


Ausschnitt Stadtkarte



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.



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 beigelegten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Es lagen keine Zeichnungen in der Bauakte vor.

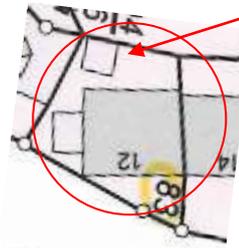
Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen.

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.

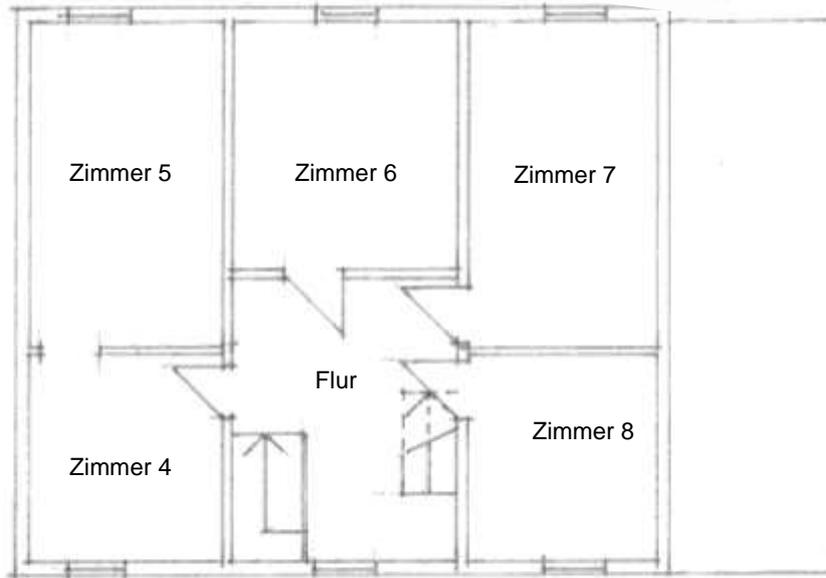
21. Sonstige Anlagen

Skizzen des aktuellen Bestands. Grundrisse unmaßstäblich, skizziert als Überblick u. Anlage zur Berechnung Wohnfläche. Öffnungen Türen, Fenster u.ä. entsprechen nicht dem Bestand,

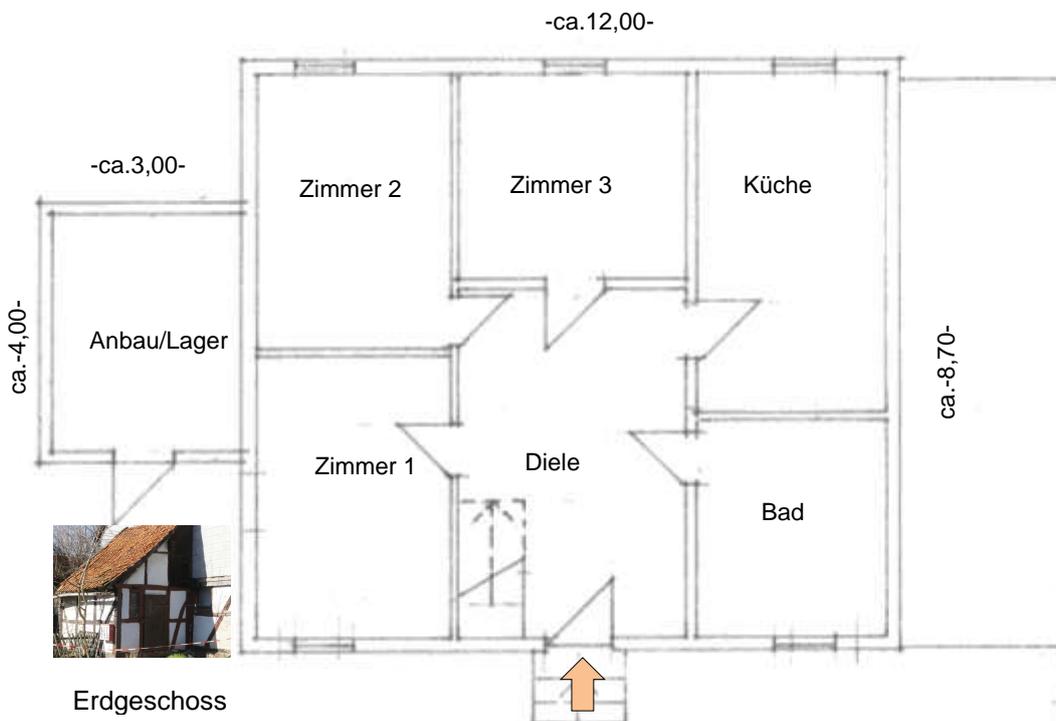
Wohngebäude
(Einfamilienhaus in Fachwerkkonstruktion)
ohne KG, EG, OG,
DG ohne Ausbau



Nebengebäude
Abbruch



Obergeschoss



22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen und zur Wahrung der Privatsphäre werden keine Innenaufnahmen eingefügt.



Grundstück:

Grundbuch
von Sehle
Blatt 586,
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung
Sehle
Flur 13
Flurstück 83

Heerer Straße 12

Bebauung
Einfamilienhaus,
Anbau Lager,
Nebengebäude
(abbruchreif)
Fachwerk-
konstruktionen

Ostansicht mit Wohngebäude und Anbau



Südostansicht

Wohngebäude



Anbau an das Wohngebäude, Lagernutzung



Nebengebäude, abbruchreife Konstruktion



Außenanlage



Östlicher Bereich vor dem Wohngebäude



Südlicher sehr kleiner Grundstücksbereich



Ausschnitt Westlicher Grundstücksbereich



Draufsicht, Blick vom OG

Auszug bauliche Ausstattung, Baumängel, Besonderheiten



