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 zur Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Oelber a. w. Wege Blatt 549 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **14 K 2/26**

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: **16.06.2026**

Bewertungsobjekt/Bebauung:
Rhener Straße 11, 38271 Baddeckenstedt
Zweifamilienhaus mit Doppelgarage


Straßenansicht Eingang Haus A


Straßenansicht Eingang Haus B

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **rd. 204.000 Euro** (unbelastet).

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 07.08.2026
Das Gutachten umfasst gesamt 54 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von	Oelber a. w. Wege
Blatt	549

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Oelber a. w. Wege
Flur	6
Flurstück	28/14
Hof- und Gebäudefläche	Rhener Straße 11
Größe	938 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

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

Zweifamilienhaus (unterteilt in Haus A und Haus B)

Baujahr um:	1956, Anbau Erweiterung um 1964
Wohnfläche ca.:	gesamt rd. 199,00 m²

Doppelgarage mit Seitengang

Baujahr um:	1967
Nutzfläche ca.	48 m²

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter
Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe durch zwei Mietparteien bewohnt.
Den beiden Wohneinheiten ist jeweils ein Garagenstellplatz zugeordnet.
Beide Mietverträge wurden vorgelegt.
Haus A wird mit einer Nettokaltmiete von 500 € vermietet wobei diese zum 01.01.2027 auf 550 € erhöht werden soll.
Haus B wird mit einer Nettokaltmiete von 435 € vermietet und sollte zum 01.01.2026 auf 450 € angehoben werden, „was aber wegen der anstehenden Versteigerung nicht erfolgt, ist“.

Besichtigung
Innen- und Außenbesichtigung des Gebäudes und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.

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

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 19.05.2026
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 Oelber a. w. Wege, Blatt 549

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1	Oelber a. w. Wege	6	28/4	Hof- und Gebäudefreifläche, Rhener Straße 11	938

Geschäftsnummer: **14 K 2/26**

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
16.06.2026, Innen- und Außenbesichtigung.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung
16.06.2026, die Antragsstellerin mit Ehepartner, eine Antragsgegnerin mit ihrem Sohn, Mieter und der Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag 16.06.2026, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag 16.06.2026.

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 durch zwei Mietparteien bewohnt.
Den beiden Wohneinheiten ist jeweils ein Garagenstellplatz zugeordnet.
Beide Mietverträge wurden vorgelegt.
Haus A wird mit einer Nettokaltmiete von 500 € vermietet wobei diese zum 01.01.2027 auf 550 € erhöht werden soll.
Haus B wird mit einer Nettokaltmiete von 435 € vermietet und sollte zum 01.01.2026 auf 450 € angehoben werden, „was aber wegen der anstehenden Versteigerung nicht erfolgt, ist“.

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

Führung eines Gewerbebetriebes
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.

Baubehördliche Beschränkungen:
Auskunft über laufende Verfahren des zuständigen Bauamtes Landkreis Wolfenbüttel:
„Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Auflagen.“
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 Antragsstellerin besteht eine Gebäudeversicherung, diese wurde jedoch nicht vorgelegt (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 für den Neubau einer Garage vom 23.05.1967
- Bauschein für den Neubau eines Siedlungsgebäudes mit Stall vom 21.12.1953
- Bauschein für einen Umbau und Erweiterungsbau vom 12.03.1964 (Unterlagen Eigentümer)

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 Oelber a. w. Wege, Blatt 549
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	Baddeckenstedt OT Oelber a. w. Wege

Ort/Einwohnerzahl
Oeber a. W. Wege ist ein Ortsteil der Samtgemeinde Baddeckenstedt und liegt mit ca. 3.000 Einwohnern Landkreis Wolfenbüttel in Niedersachsen.

Verkehrslage
Oelber a. w. Wege liegt in Nähe der B6 und A39. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Baddeckenstedt	ca. 4 km
bis Salzgitter-Lebenstedt	ca. 14 km
bis Salzgitter	ca. 18 km
bis Hildesheim	ca. 38 km

Bahnhof:	in Oelber a. w. Wege nicht vorhanden, nächster in Baddeckenstedt.
Autobahn:	Ausreichende Verbindung zur A39 und B6. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.
Bus:	Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Ärztliche Versorgung
Wenig Versorgung vorhanden, ausweichen nach Baddeckenstedt bzw. für Fachärzte und Krankenhaus nach Salzgitter Bad u.a.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Grundversorgung in Baddeckenstedt, ausreichende Versorgung, in Salzgitter-Bad, Lebenstedt über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage
Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Oelber a. w. Wege 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 eine Grundstückszufahrt in etwa Höhengleich vom öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Rhener Straße 11, Flur 6, Flurstück 28/14

Nutzung, Bebauung:	Wohnbauland, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage.
Grundstücksform:	länglich, nahezu rechteckig.
Größe:	938 m², Flächengröße leicht überdurchschnittlich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich überwiegend ähnliche, teils größere Flächengrößen.
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.:
Der Miterbenanteil der ... am Nachlass des ... und der ... ist verpfändet an .... Gemäß Erbteilsverpfändung vom 19.08.2021 eingetragen am 01.09.2021.
Eingetragen am 01.03.2021
Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die **Zwangsversteigerung** zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 2/26).
Eingetragen am 28.04.2026.

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. 1, Gemarkung Oelber a. w. Wege, Flur 6, Flurstücke 28/14
Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:
Baulastenverzeichnis von Baddeckenstedt, Baulastenblatt 177, Lfd. Nr. 1:
„Der jeweilige Eigentümer gestattet, dass von seinem Grundstück zwei Teilflächen in einer von bis zu 1,00 m und einer Länge von 7,50 m und 8,00 m wie im anliegenden Lageplan gelb schraffiert dargestellt, dem Nachbarrundstück Gemarkung Oelber a. w. Wege, Flur 6, Flurstück 26/8, bei der Bemessung des Grenzabstandes für ein Bauwerk (Wohnhausanbau) zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten."
Baulastenverzeichnis von Baddeckenstedt, Baulastenblatt 177, Lfd. Nr. 2:
„Der jeweilige Eigentümer gestattet, dass auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Oelber a. w. Wege, Flur 6, Flurstück 26/8, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Bauwerk (Wohnhausanbau) errichtet wird, wie im anliegenden Lageplan dargestellt. Er ist verpflichtet, mit baulichen Anlagen n diesem Grundstücksbereich entsprechend an die Grenze zu bauen, und zwar in der Regel in gleicher Bautiefe und Bauhöhe."

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

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 (W)

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

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Oelber a. w. Wege, Blatt 549, Rhener Straße 11 in 38271 Baddeckenstedt, besteht aus dem Flurstück 28/14, Flur 6, Gemarkung Oelber a. w. Wege und ist mit einem Zweifamilienhaus sowie einer Doppelgarage 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 soweit vorliegend.

5.3 Zweifamilienhaus

Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses erstreckt sich über das Erd- und das ausgebaute Dachgeschoss. Das Gebäude ist teilunterkellert.
Im Gutachten nachfolgend unterteilt in A (Ursprungsgebäude) und B (Anbau mit Erweiterung)

Besichtigung:	Innenbesichtigung und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	Haus A: Typ 1.01 (KG, EG, DG mit Ausbau)
	Haus B: Typ 2.01 (KG, EG, DG mit Ausbau)
Baujahr:	1956, Anbau Erweiterung um 1964
Nutzung:	2 Wohnungen

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

Kellergeschoss	teil unterkellert
Erdgeschoss	Wohnräume

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

Dachgeschoss	ausgebaut, Wohnräume
Außenwände	Mauerwerk
Fassade:	Putzoberfläche, WDVS in Teilbereich, Plattenverkleidung (Faserzement eventuell asbesthaltig).
Wärmeschutz	baujahrtypisch einfacher.
Dach	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, älter als 30 Jahre.
Wärmeschutz	baujahrtypisch einfacher.
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, isolierverglast. Einordnung Ausführung ca.: vor 1995
Haustür:	2x Kunststoffelement, verglast Ausführung: mittel.
Innentüren	teilweise Holzkonstruktion furniert, Ausführung: einfach, ursprungsähnlich
Innenwände	Mauerwerk
Oberflächen:	Raufaser-, Muster- und Prägetapete.
Deckenkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion, Massiv o.ä.
Deckenflächen:	Tapete, Raufaser, Putz, teils Paneeleverkleidung aus Holz und Kunststoff, teils Profilholzverleidung
Treppen	Holzkonstruktion. Ausführung: einfacher.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Haus A: Fliesen, im DG Teppichboden und teils Laminat Haus B: überwiegend PVC, im DG überwiegend Teppichboden
Fliesen:	Boden: Haus A: Bad, WC. Haus B: Bad, WC. Wand: Haus A: Bäder türhoch Haus B: Bäder halbhoch und teils deckenhoch.

Sonstige technische Ausstattung

Sanitäreinrichtungen

Haus A:	Bad EG:	WC-wandhängend, Waschtisch, Badewanne, Dusche. Ausstattung: mittel.
	WC DG	WC-bodenstehend mit Hochspülkasten, Waschtisch. Ausstattung: sehr einfach.
Haus B:	WC EG:	WC-bodenstehend, Waschtisch. Ausstattung: einfach.
	Bad DG	WC-bodenstehend mit Hochspülkasten, Waschtisch. Ausstattung: sehr einfach.

Heizung	2x Gaszentralheizung, Plattenheizkörper. Ausführung: um 2000/vor 1995.
Elektroinstallation	Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen, Haus A von 2010, Haus B ursprungsähnlich. Glasfaseranschluss nach Angabe.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische einfache Gestaltung.

Wärmeschutz, Annahmen Haus A & Haus B:

Dach:	vor 1985
Außenwand:	vor 1985
Fenster:	vor 1995

Durchgeführter Umbau / Modernisierung

Angabe der Beteiligten werden nachfolgend ungeprüft wiedergegeben:

Haus A:

2000:
- Erneuerung des Heizkessels

2010:
- Erneuerung der Elektrik
- Badsanierung im EG

2011:
- Anbringung eines WDVS am Eingangsbereich

2016:
- Errichtung von drei Stufen am Hauseingang

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

2024:
- Erneuerung eines Fensters
Diese Angaben werden aufgrund des augenscheinlichen Eindrucks grundsätzlich als plausibel eingeschätzt.

Instandhaltung: Instandhaltungsstau und größerem Modernisierungsbedarf, insbesondere Anbau B, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische einfachere, in Teilbereichen mittlere Ausstattung.

5.4 Doppelgarage mit Seitengang

Besichtigung: Eingeschränkte Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart: NHK Typ 14.1 Garage
Baujahr um: 1967.
Nutzung: zwei Kfz-Stellplätze, Durchgang zum Garten.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:
Erdgeschoss: zwei Kfz-Stellplätze
Konstruktion: Massiv, Mauerwerk o.ä.
Fassade: Putz.
Wärmeschutz: kein Wärmeschutz.
Dach: Flachdach mit Wellplatten aus Faserzement (evtl. asbesthaltig).
Fenster u. Außentüren: Fenster: ohne.
Tore: zwei Metallschwingtore.
Bodenbelag: Beton.

Sonstige technische Ausstattung
Sanitäreinrichtungen: nicht vorhanden.
Elektroinstallation: nicht vorhanden.

Durchgeführte Umbauten / Modernisierung:
Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung: Instandhaltungsstau vorhanden.
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische Ausstattung.

5.5 Nebengebäude nicht vorhanden

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit
Augenscheinlich befinden sich die 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.

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

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

Wohnhaus (Haus A + B)
Fassade:
- Putzschäden in Teilbereichen im erdberührten Bereich durch Nässeeinwirkung, Reparatur erforderlich

Haus A - Kellergeschoss
- baujahrestypische Feuchtigkeit, Ausblühungen in Teilbereichen der Wände

Haus B - Erdgeschoss
- Eine Fensterscheibe/Terrassentür gesprungen

Garage
- Dacheindeckung teils undicht
- Boden teils mit Ausblühungen, baujahrestypisch
- Anschlagschiene des Tors korrodiert
- Putz der Fassade teils rissig

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)
Wohngebäude: Nutzungs- und baujahrtypische einfachere, in Teilbereichen mittlere Ausstattung.
Haus A: Standardstufe im Mittel um 2,2.
Haus B: Standardstufe im Mittel um 2,1.
Garage: Nutzungs- und baujahrtypische Ausstattung.

Modernisierungsgrad (Gemäß ImmoWertV2021)
Wohngebäude: Haus A: kleine Modernisierungen i. R. d. Instandhaltung, ca. 4 Punkte ModPkt-Modell
Haus B: nicht modernisiert, 0 Punkte im ModPkt-Modell
Garage: 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:
Haus A & Haus B:

Dach:	einfach
Außenwände:	überwiegend einfach
Sohlplatte geg. Erdreich:	einfach

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Rhener Straße 11, Flur 6, Flurstück 28/14
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage.
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.

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

Gasanschluss ist nicht vorhanden.

Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich.
Befestigung	teils Betonverbundsteinpflaster, Betonsteinpflaster, Betonplatten, Waschbetonplatten, Beton.
Einstellplätze	ausreichend vorhanden.
Einfriedung	Maschendrahtzaun, Holz-Jägerzaun, überaltert.
Terrasse	ohne.
Gartengebäude u.a.	Abstellschuppen (3x3m, 10 Jahre alt) ohne besonderen Wert, Gartenpavillon, Metallkonstruktion, einfach.
Garten/Grünfläche	Rasen-, Busch- und Baumbewuchs, vernachlässigt.
Instandhaltung	Die Außenanlage ist unterdurchschnittlich gepflegt.

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					
Bereich A - Wohnung 1	(überwiegend unterkellert)				
Kellergeschoss		8,62	7,50	64,65	64,65
Erdgeschoss		8,62	7,50	64,65	64,65
Dachgeschoss		8,62	7,50	64,65	64,65
DG: Abschlag, da ohne Drempel.			x	0,10	-6,47
Dachboden			ohne Anrechnung		
				BGF =	187,49
Bereich B - Wohnung 2	(Teilkeller, 1 Raum)				
Kellergeschoss		6,00	4,10	24,60	24,60
Erdgeschoss		10,30	8,10	83,43	83,43
Dachgeschoss		10,30	8,10	83,43	83,43
DG: Abschlag, da ohne Drempel.			x	0,10	-8,34
Dachboden			ohne Anrechnung		
				BGF =	183,12
Summe Bereich A +Bereich B				BGF =	**370,60**
Doppelgarage mit Überdachung Seitengang					
eingeschossig		8,50	7,00	59,50	
				BGF =	**59,50**

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

6.2 **Wohn- und Nutzflächenberechnung,** gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Grundlage:
. Örtliches Aufmaß wurde durchgeführt.

	Wohnfläche	**Gebäudehälfte A, 1 Wohnung**				
	Einfamilienhaus					
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz
	Erdgeschoss					ohne Abzug da
1.01	Windfang	4,10	1,28	5,25	5,25	Aufmaß
1.02	Diele	2,46	3,12	7,68		
		-0,98	1,87	-1,83		
		-0,30	0,50	-0,15	5,69	
1.03	Zimmer 1	2,44	3,09	7,54	7,54	
1.04	Zimmer 2	3,75	3,74	14,03	14,03	
1.05	Zimmer 3	4,26	3,72	15,85		
		0,30	2,80	0,84		
		3,08	3,58	11,03	27,71	
1.06	Küche	2,86	3,11	8,89		
		-0,50	0,30	-0,15	8,74	
1.01-1.06	Zwischensumme	Wohnräume ausgebaut				68,96
	Abstellräume mit geringem Ausbaustandard, angerechnet zu 50%					
1.07	Abstellen 1	2,43	3,73	9,06	9,06	
1.08	WC	0,95	0,73	0,69	0,69	
1.09	Abstellen 2	2,90	3,65	10,59		
		-0,98	0,80	-0,78	9,80	
	Summe angerechnet zu 50%		0,50	x	19,56	9,78
	Erdgeschoss	Summe				78,74
	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	Flur	2,51	1,57	3,94		
		-0,98	0,49	-0,48	3,46	
2.02	Zimmer 4	4,00	4,22	16,88		
		-1,53	1,81	-2,77	14,11	
2.03	Zimmer 5	4,04	2,39	9,66		
		2,86	1,42	4,06		
		-0,80	0,30	-0,24	13,48	
	Dachgeschoss				31,05	31,05

Wohnflächen Gebäudehälfte A	m²
Erdgeschoss	78,74
Dachgeschoss	31,05
Summe:	**109,79**

Die anrechenbare **Wohnfläche des Haus A** wurde ermittelt mit **ca. 109,80 m²**,

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

Wohnfläche **Gebäudehälfte B, 1 Wohnung**

Einfamilienhaus

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m²	Summe m²	abzügl. 3% Putz
	Erdgeschoss					ohne Abzug da
1.01	Diele	2,19	3,73	8,17		Aufmaß
		-0,95	1,77	-1,68		
		0,36	2,23	0,80	7,29	
1.02	Küche	2,59	2,50	6,48	6,48	
1.03	Zimmer 1	3,76	3,55	13,35	13,35	
1.04	Heizung	1,50	1,95	2,93		
		-0,41	0,80:2	-0,16	2,77	
1.05	WC	1,09	1,65	1,80	1,80	
	Erdgeschoss	Summe				31,68
	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	Flur	2,90	1,33	3,86		
		-1,55	0,87:2	-0,67	3,19	
2.02	Bad	2,05	2,02	4,14	4,14	
2.03	Zimmer 2	3,60	3,16	11,38	11,38	
2.04	Zimmer 3	5,78	3,42	19,77		
		-0,85	0,85:2	-0,36	19,41	
2.05	Zimmer 4	3,77	3,47	13,08		
		-0,85	0,85:2	-0,36		
		-1,08	0,78	-0,84	11,88	
2.06	Zimmer 5	2,62	3,46	9,07		
		-1,08	1,10	-1,19	7,88	
	Dachgeschoss				57,87	57,87

Wohnflächen Gebäudehälfte B	m²
Erdgeschoss	31,68
Dachgeschoss	57,87
Summe:	**89,54**

Zusammenstellung Wohnfläche Haushälfte A + B	
Haushälfte A	109,79
Haushälfte B	89,54
Haushälfte A + B Summe	**199,34**

Die anrechenbare **Wohnfläche des Haus B** wurde ermittelt mit **ca. 89,50 m²**,
Die anrechenbare **Wohnfläche gesamt** wurde ermittelt mit **ca. 199,00 m²**,

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

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Doppelgarage.
Die zu bewertende Lage.
Wohnnutzung: 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.

Haus A
Baujahr um 1956, Alter um 70 Jahre
DWG 80 Jahre, RND ca. 23 Jahre im Mittel

$$RND = 0{,}7300 \times \frac{70^2}{80} - 1{,}5770 \times 70 + 1{,}1133 \times 80 = 23$$

Haus B
Baujahr um 1964, Alter um 62 Jahre
DWG 80 Jahre, RND ca. 19 Jahre im Mittel

$$RND = 1{,}2500 \times \frac{62^2}{80} - 2{,}6250 \times 62 + 1{,}5250 \times 80 = 19$$

Die Restnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird gesamt im Mittel sachverständig auf **21 Jahre** eingeschätzt.

Doppelgarage
Baujahr um 1967, Alter um 59 Jahre
DWG 60 Jahre, RND ca. 9 Jahre im Mittel

$$RND = 1{,}2500 \times \frac{59^2}{60} - 2{,}6250 \times 59 + 1{,}5250 \times 60 = 9$$

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig auf **9 Jahre** eingeschätzt.

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

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.

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.

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

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 : **Haus A**
Baujahr: 1956 Alter rd.: 70 Jahre

Mod. Bauahr gewählt: 1969 Mod. Alter: 57 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	0,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	4

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 : **Haus B**
Baujahr: 1964 Alter rd.: 62 Jahre

Mod. Bauahr gewählt: 1965 Mod. Alter: 61 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

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

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

Standardstufe		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810
14.5	Carport	190		

Gebäudestandard/Standardstufen

Haus A

Typ **1.01** KG,EG,DG mit Ausbau	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs-
	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände		18	5			23
Dächer		15				15
Außentüren und Fenster		10	1			11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		11				11
Fußböden		5				5
Sanitäreinrichtung		6	3			9
Heizung			9			9
Sonstige tech. Ausstattung		3	3			6
Summe:	0	79	21	0	0	100

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

Standardstufe	1	x	0	=	0
Standardstufe	2	x	0,79	=	1,58
Standardstufe	3	x	0,21	=	0,63
Standardstufe	4	x	0	=	0
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel				=	**2,2**

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

Haus B

Typ **2.01**	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs-
KG,EG,DG mit Ausbau	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände		18	5			23
Dächer		15				15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		11				11
Fußböden		5				5
Sanitäreinrichtung		9				9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		6				6
Summe:	0	95	5	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	615	685	785	945	1180

Standardstufe	1	x	0	=	0
Standardstufe	2	x	0,95	=	1,9
Standardstufe	3	x	0,05	=	0,15
Standardstufe	4	x	0	=	0
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel				=	**2,1**

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Haus A	Typ:	1.01	Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr:	1956	GND,Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	655	0	0	0
2	725	79	0,79	572,75
3	835	21	0,21	175,35
4	1005	0	0	0
5	1260	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	748

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Haus B	Typ:	2.01	Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr:	1964	GND,Jahre:	80	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	615	0	0	0
2	685	95	0,95	650,75
3	785	5	0,05	39,25
4	945	0	0	0
5	1180	0	0	0
Herstellungskosten:		5	0	690

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

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:				
Gebäudeart:	Doppelgarage	Typ:	14.1	Garage
Baujahr:	1967	GND,Jahre:	60	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	245	100	1	245
4	485	0	0	0
5	780	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	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 ImmoWertV 2021		
Gebäude			Haus A	Haus B	Doppelgarage
Geschosse			KG,EG,DG mit Ausbau	KG,EG,DG mit Ausbau	EG
Nutzungsart			wohnen	wohnen	Kfz-Stellplatz
Baujahr -fiktiv, Ursprungsgebäude inkl. Anbau			1956	1964	1967
Baujahr modifiziert, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. F			1969	1965	1975
Alter		Jahre	70	62	59
Fiktives Alter - u. Berücksichtig.erfolgter Moderniserunge			57	61	51
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren			80	80	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2			23	19	9
NHK 2010 - Typ :			1.01	2.01	14.1
Entspricht Gebäudetayp:			Ein-/Zweifamilienhaus	Ein-/Zweifamilienhaus	Garage
Standardstufe			2,2	2,1	
BGF / m²			187,49	183,12	59,50
Kostenkennwert €/m²		Faktor:	748	690	245
Regionalfaktor		1	748	690	245
Baupreisindex	2010 = 100/ I.2026 =	1,935	1,935	1,935	1,935
		wohnen			
Summe:			271.398	244.489	28.207
Abzüglich Altersw ertminderung		RND/GND	23/80	19/80	9/60
Abschreibung linear, Angabe in %			29	24	15
entspricht		Faktor :	0,29	0,24	0,15
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Altersw ertmin			79.338	59.021	4.300
Zuzüglich besonderer Bauteile		Eingangsanbau	4.500	0	0
		Schleppgaube	0	5.000	0
Summe			83.838	64.021	4.300
Vorläufiger Gebäudesachwert			83.838	64.021	4.300

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

9.3 Ergebnis Sachwert

	Zusammenstellung des Sachwertes		
		Wohnbauland	
	Grundstück:	Grundbuch	Oelber a. w. Wege
		Blatt	549
	Nutzung: Wohnbauland	Laufende Nummer	1
		Flurstück	28/14
		Größe, m²:	938
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert BRW:	70	65.660
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	12.500
3	Gebäude		
3.1	Zweifamilienhaus - Haus A		83.838
3.2	Zweifamilienhaus - Haus B		64.021
3.3	Doppelgarage		4.300
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		230.319
	Marktanpassungsfaktor :	0,8818	
	(siehe detailierte Erläuterungunter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		203.104
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (10.1 u. 10.2) :		
4.1	Abzüglich: Baumängel und Schäden	10.1	-2.200
4.2	Zuzüglich: Keine Berücksichtigungen	10.2	0
	Sachwert mit Marktanpassung :		200.904

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 Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.		
	. Bodenrichtwert	70	€/m²
	. Vorläufiger Sachwert gerundet:	230.319	Euro
	Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :	0,99	
	Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:		Einfluss:
	. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	0,94	im Mittel 2,2
	. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,92	im Mittel 21 Jahre
	. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche:	1,03	ca. 199 m²
	. Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert:	1,00	keine Auswertungen
	Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,8818	

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 (Haus A + B)	
Fassade:	
o Putzschäden in Teilbereichen im erdberührten Bereich durch Nässeeinwirkung, Reparatur erforderlich	1.500
Haus A - Kellergeschoss	
o baujahrestypische Feuchtigkeit, Ausblühungen in Teilbereichen der Wände	
Haus B - Erdgeschoss	
o Eine Fensterscheibe/Terrassentür gesprungen	200
Garage	
o Dacheindeckung teils undicht	
o Boden teils mit Ausblühungen, baujahrestypisch	RND
o Anschlagschiene des Tors korrodiert	RND
o Putz der Fassade teils rissig	500
Wertbeeinflussung Summe, martgerechter Abzug:	2.200
(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)	

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 2.200,- 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 **noch 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 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.

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

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. 1, Hof- und Gebäudefläche, Rhener Straße 11, Flur 6, Flurstück 28/14
Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend mittlere Anlage. **Pauschal rd.: 12.500 Euro.**
Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswert-minderung** und **eventueller Schäden**.
Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:
Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

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 70,--€/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	=	16.06.2026
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	=	938 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					
Grundbuch:	**Oelber a. w. Wege**	Blatt:	**549**		
Lfd. Nummer	1	Gemarkung:	Oelber a. w. Wege		
Flur	6	Flurstück	28/14		
Nutzung	wohnen	Größe	938	m²	
B-Plan	nicht vorhanden	Bebauung	Zweifamilienhaus u.a.		
Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :				70 W	
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert : W			=	70,00	EUR/m²
Angrenzend an Bodenrichtwert :			=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung			=	70,00	EUR/m²
2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläut.
Stichtag	01.01.2026	**16.06.2026**	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		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m²)		938	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		I	x	1,00	
Bauweise		mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	70,00	EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	70,00	EUR/m²
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				70,00	EUR/m²
Grundstücksfläche :			=	938	m²
Bodenwert :				**65.660**	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 Aussen**		
	Bebauung	**Zweifamilienhaus**		
	Lage:	**Oelber a. w. Wege**		
Kellergeschoss		teil unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca.	1965/69
Baujahr :		1956/1964	Modernisg.-Punkte ca.:	4
Restnutzungsdauer (RND):		19/23, im Mittel 21 Jahre	Alter in Jahren:	70/62
Wohnfläche, m² :		199,34	bei GND, Jahre:	80
Bodenrichtw ert, €/m² :		70 W	Standardstufe	2,2
Grundstücksgröße, m² :		938	Garage	1

Grundstücksmarktdaten 2026		Wolfenbüttel				
Vergleichsfaktoren für		Ein- und Zweifamilienhäuser				
Wohnflächenpreis:		2.221 €/m²				
(w ird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)						Faktor
Grundstückslage :	BRW €/m²	70			Umrechnungskoeffizient:	0,75
Lage:	Oelber a. w. Wege					
Grundstück :	Fläche, m² =	938	Mittelwert =	800		
					Umrechnungskoeffizient:	1,05
Gebäude :	Konstruktion:	Massiv				
Standardstufe	2,2				Umrechnungskoeffizient:	0,82
	Keller	teil unterkellert			Einschätzg. SV:	1,00
mod. Baujahr	im Mittel =	1967	Mittelwert =	1980		
					Umrechnungskoeffizient:	0,89
Modernisiergrad.	Modernisg.-Punkte ca.:		1 bzw. 4		Einschätzg. SV:	1,00
Schäden,Mängel	siehe nachfolgend obejektspezifische Grundstücksmerkmale					
Wohnfläche, m² :	199	über	Mittelwert =	140		
					Umrechnungskoeffizient:	0,81
Garage	vorhanden (Doppelgarage)				Einschätzg. SV:	1,00
Summe Auf- bzw . Abschläge :			Faktor:			0,4655
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:						
2.221	x	0,4655	=	1.034		€/m²
1.034	x	199,34	=	206.097		Euro
Marktanpassung	(sofern noch nicht berücksichtigt)			hier bereits berücksichtigt.		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)						
Abzüglich 10.1:	Mängel und Schäden		=	-2.200		Euro
Zuzüglich 10.2:	Keine Berücksichtigungen		=	0		Euro
Vorläufiger Vergleichswert:				203.897		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.

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

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
Einfamilienhaus	Stichtag:	16.06.26
aktueller Bodenrichtwert	70	€/m²
Grundstücksfläche	938	m²
Modifiziertes Baujahr (im Mittel)	1967	
Standardstufe (im Mittel)	2,2	
Wohnfläche	199	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

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.

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

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.:
Der Miterbenanteil der ... am Nachlass des ... und der ... ist verpfändet an .... Gemäß Erbteilsverpfändung vom 19.08.2021 eingetragen am 01.09.2021.
Eingetragen am 01.03.2021
Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die **Zwangsversteigerung** zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 2/26).
Eingetragen am 28.04.2026.

Einschätzung des Sachverständigen:
Die Eintragungen wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus.
Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertende Grundstücke, nachfolgend aufgeführt:
BVZ Laufende Nr. 1, Gemarkung Oelber a. w. Wege, Flur 6, Flurstücke 28/14
Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:
Baulastenverzeichnis von Baddeckenstedt, Baulastenblatt 177, Lfd. Nr. 1:
„Der jeweilige Eigentümer gestattet, dass von seinem Grundstück zwei Teilflächen in einer von bis zu 1,00 m und einer Länge von 7,50 m und 8,00 m wie im anliegenden Lageplan gelb schraffiert dargestellt, dem Nachbarrundstück Gemarkung Oelber a. w. Wege, Flur 6, Flurstück 26/8, bei der Bemessung des Grenzabstandes für ein Bauwerk (Wohnhausanbau) zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten."
Baulastenverzeichnis von Baddeckenstedt, Baulastenblatt 177, Lfd. Nr. 2:
„Der jeweilige Eigentümer gestattet, dass auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Oelber a. w. Wege, Flur 6, Flurstück 26/8, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Bauwerk (Wohnhausanbau) errichtet wird, wie im anliegenden Lageplan dargestellt. Er ist verpflichtet, mit baulichen Anlagen n diesem Grundstücksbereich entsprechend an die Grenze zu bauen, und zwar in der Regel in gleicher Bautiefe und Bauhöhe."

Einschätzung des Sachverständigen:
Die Eintragungen wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus, auch da aufgrund der aktuellen Bebauungssituation die baulichen Möglichkeiten in dem betroffenen Grenzbereich untergeordnet eingeschränkt eingeordnet werden.
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 Oelber a. w. Wege Blatt 549, Rhener Straße 11 in 38271 Baddeckenstedt, besteht aus dem Flurstück 28/14, Flur 6, Gemarkung Oelber a. w. Wege und ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus sowie einer Doppelgarage.
Das zu bewertende Grundstück befindet sich in zentraler Ortslage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich.

Das Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung überwiegend besichtigt. Augenscheinlich befinden sich das 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 Zweifamilienhaus baujahrtypisch einfach bis mittel eingeordnet.
Mit ca. 199,00 m² liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche der Häuser A und B verteilt sich jeweils auf das Erd- und das ausgebaute Dachgeschoss.

Nach Angabe wurden an Haus A teilweise Modernisierungen innerhalb der letzten 30 Jahre durchgeführt. Haus B hingegen ist hingegen nicht modernisiert. Dies kann nach dem augenscheinlichen Eindruck grundsätzlich als plausibel eingeschätzt werden.

Die Außenanlage weist eine einfache, größere Gartenfläche auf und besitzt Rasen-, Busch- und Baumbepflanzung. Die Außenanlage ist unterdurchschnittlich gepflegt. Eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich ist vorhanden.
Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße mit 938 m² Flächengröße überdurchschnittlich für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich teils ähnliche Flächengröße.
Im Allgemeinen wird die Lage in Oelber a. w. Wege als leicht unterdurchschnittlich im Landkreis Wolfenbüttel eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 70,- €/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.

Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Sachwert, marktangepasst	= 200.904 Euro
Vergleichswert	= 203.897 Euro
Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswert	
(gerundet)	**= 204.000 Euro**

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

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von	Oelber a. w. Wege
Blatt	549

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	1
Gemarkung	Oelber a. w. Wege
Flur	6
Flurstück	28/14
Hof- und Gebäudefläche	Rhener Straße 11
Größe	938 m²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **rd. 204.000 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.



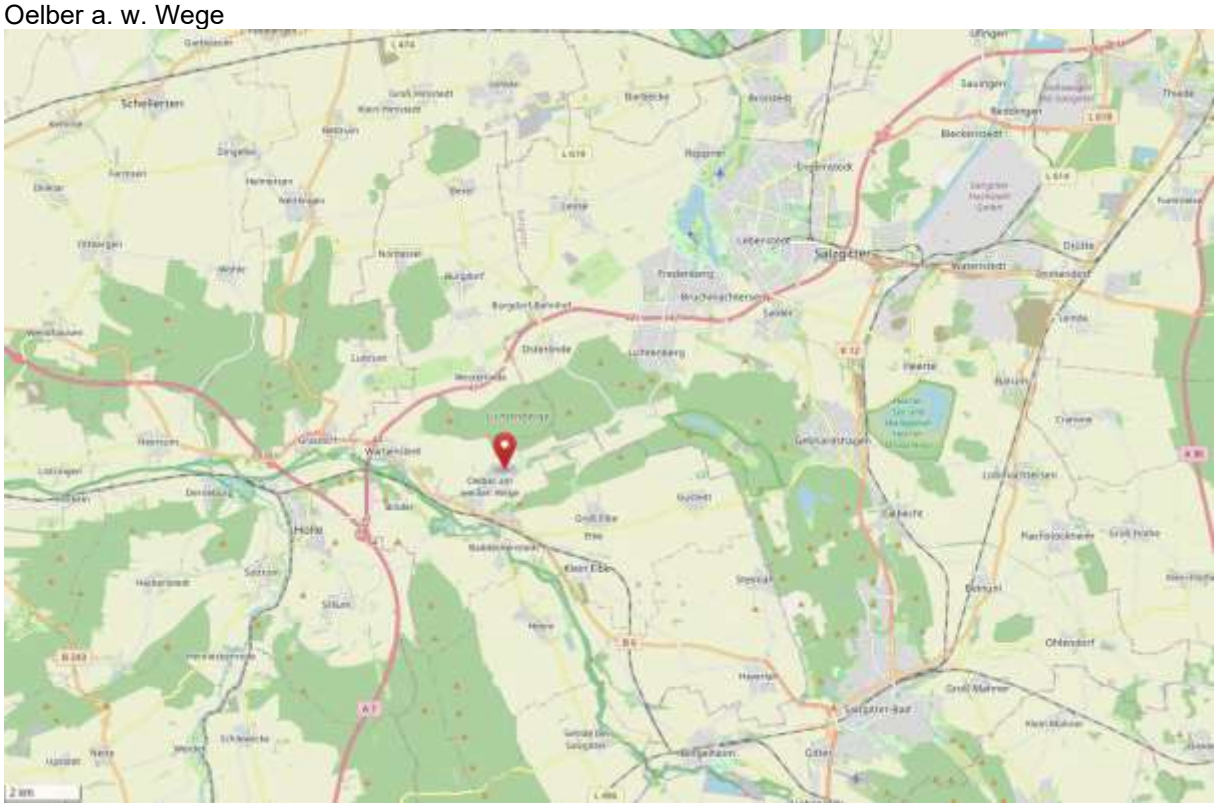
Goslar, den 07.08.2026

Michael Kämpfert
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

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

18. Stadtkarte (Quelle: openstreetmap.org)

Makrolage
Oelber a. w. Wege



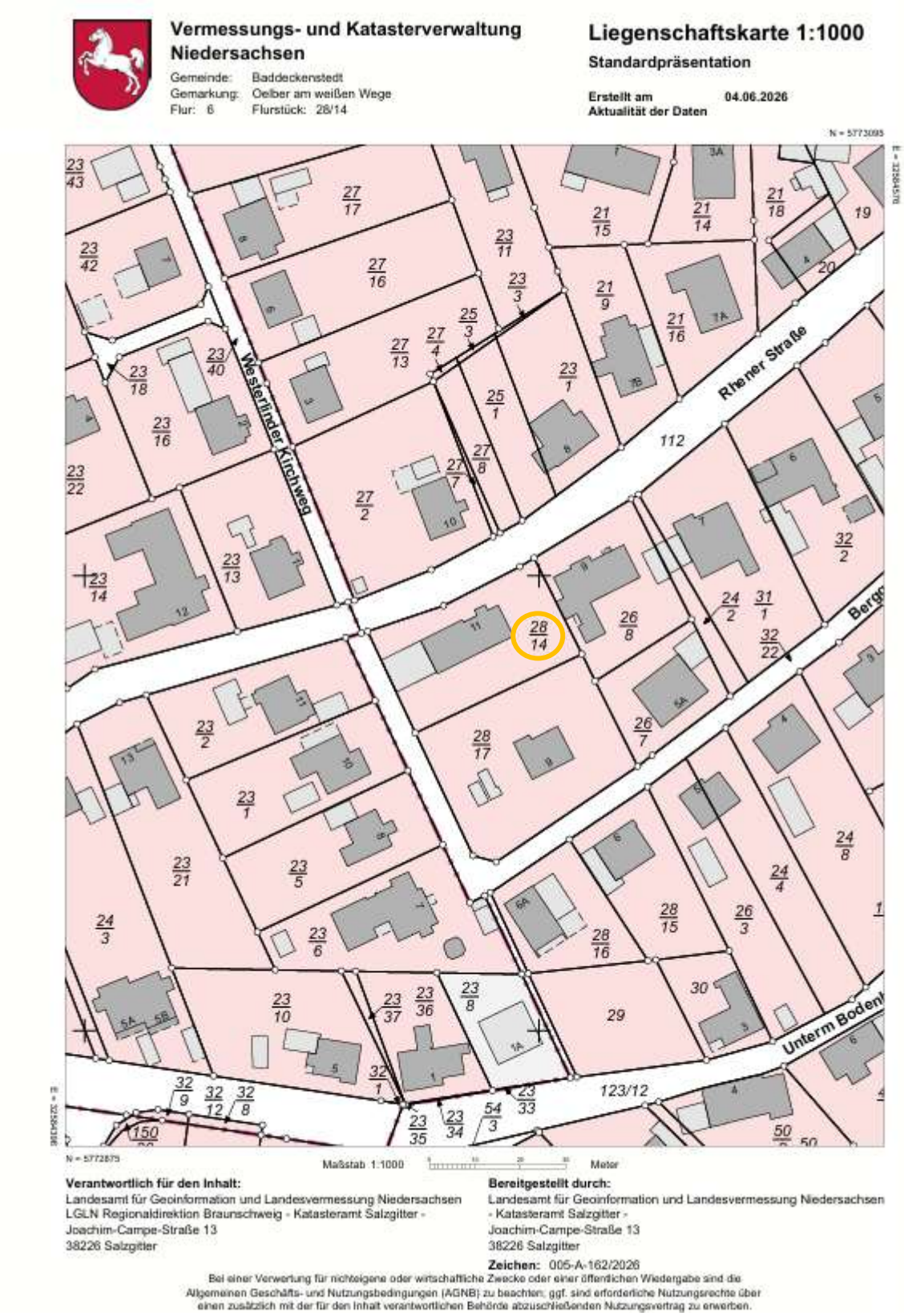
Mikrolage
Rhener Straße



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.

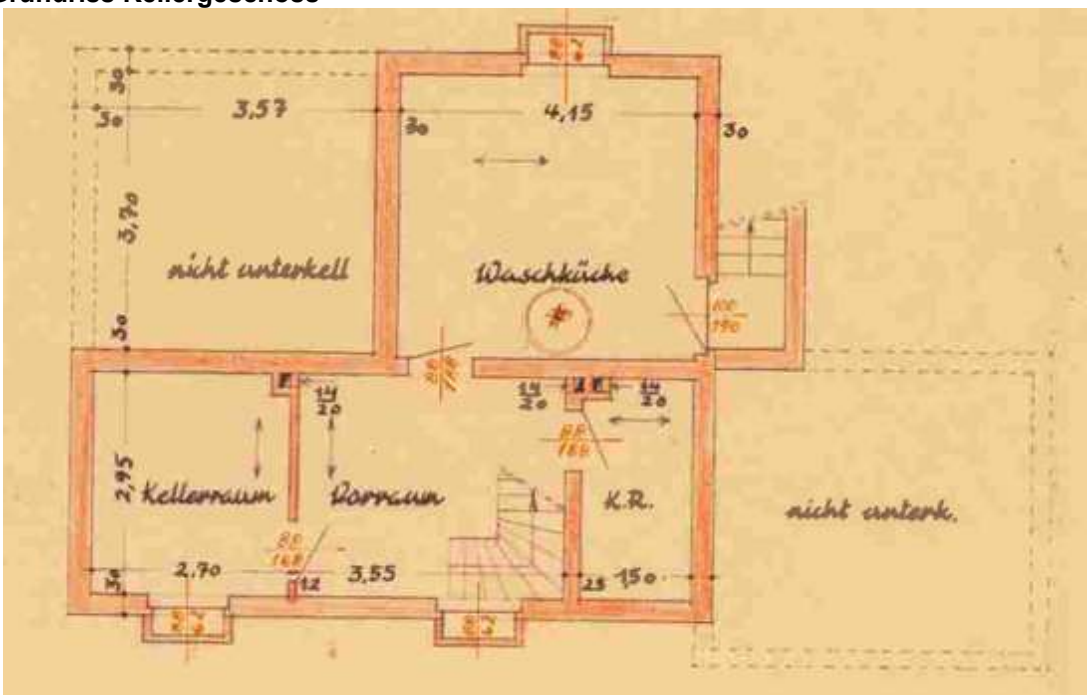
Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Pläne aus der Bauakte

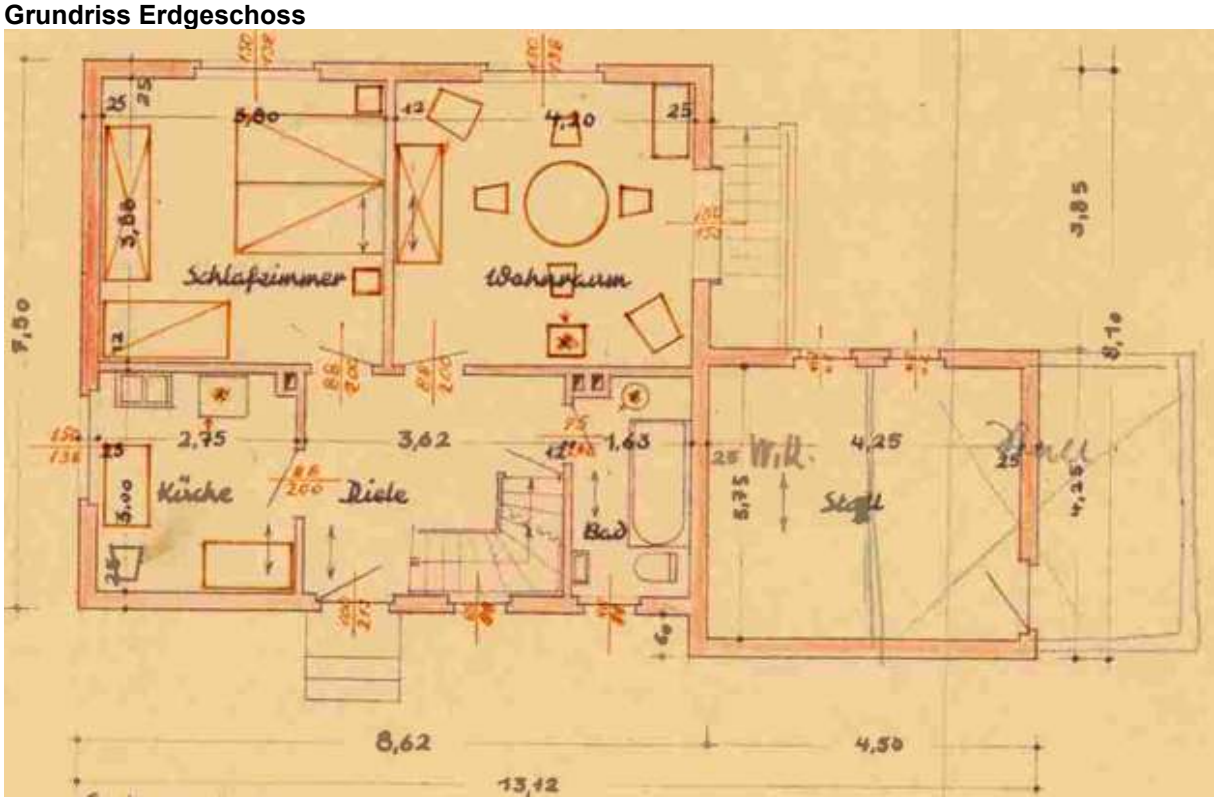
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. **Der Bestand kann abweichen**)

Zweifamilienhaus

Grundriss Kellergeschoss

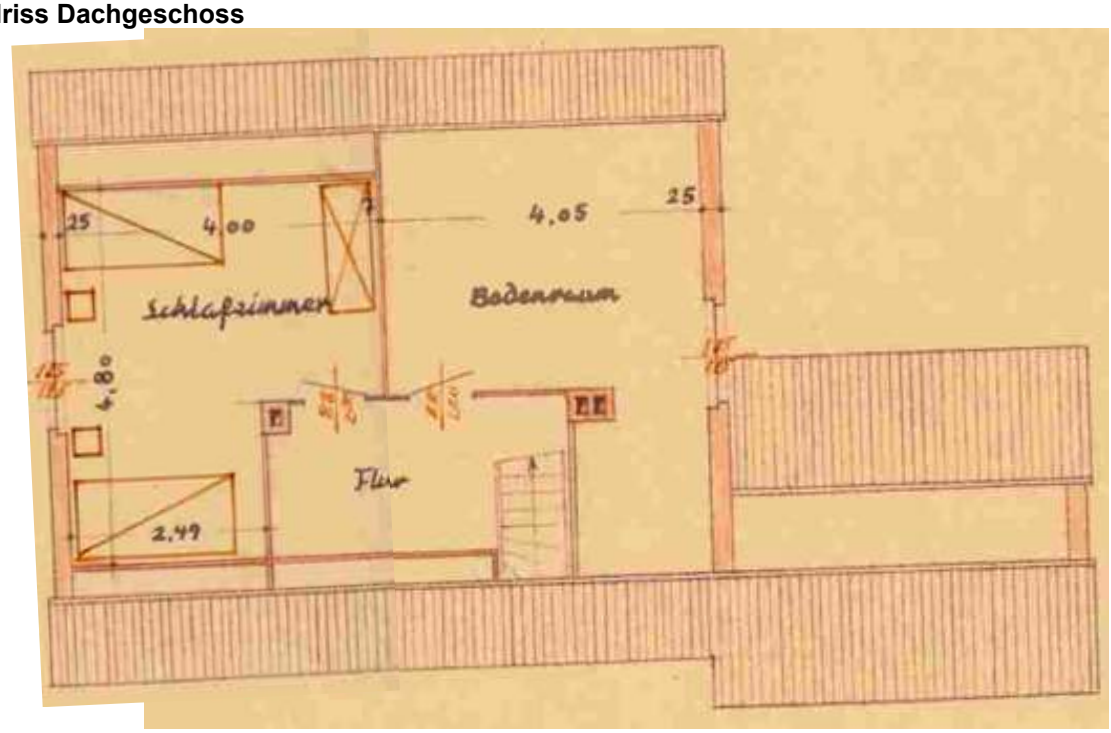


Grundriss Erdgeschoss

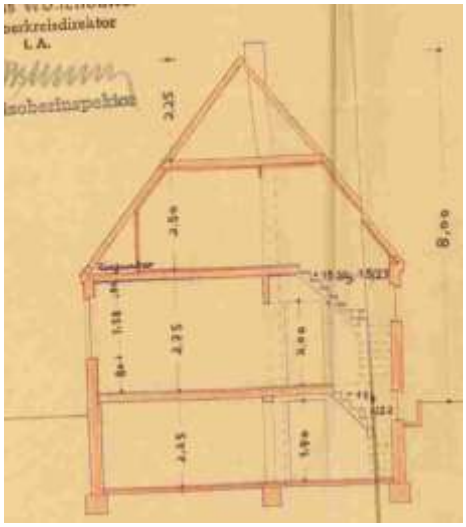


Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

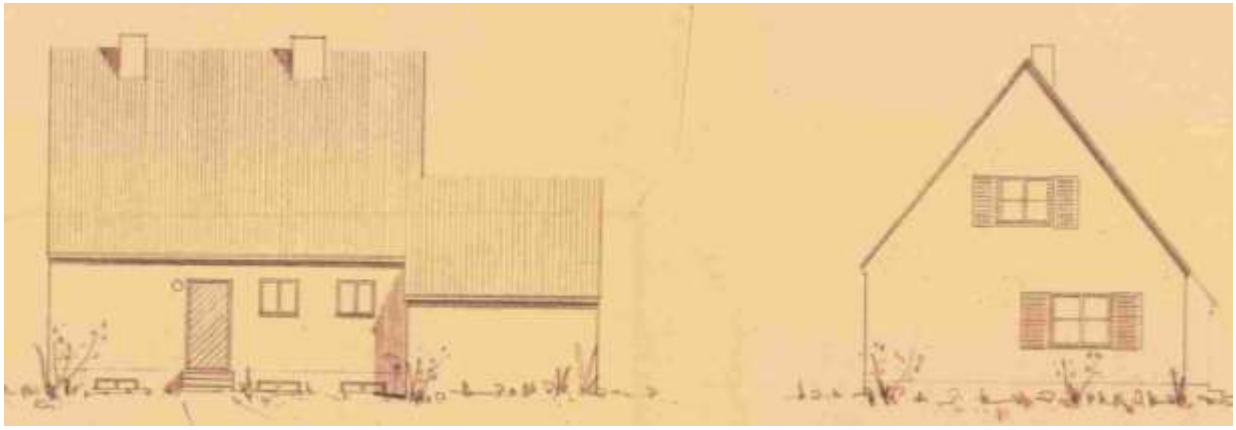
Grundriss Dachgeschoss



Schnitt

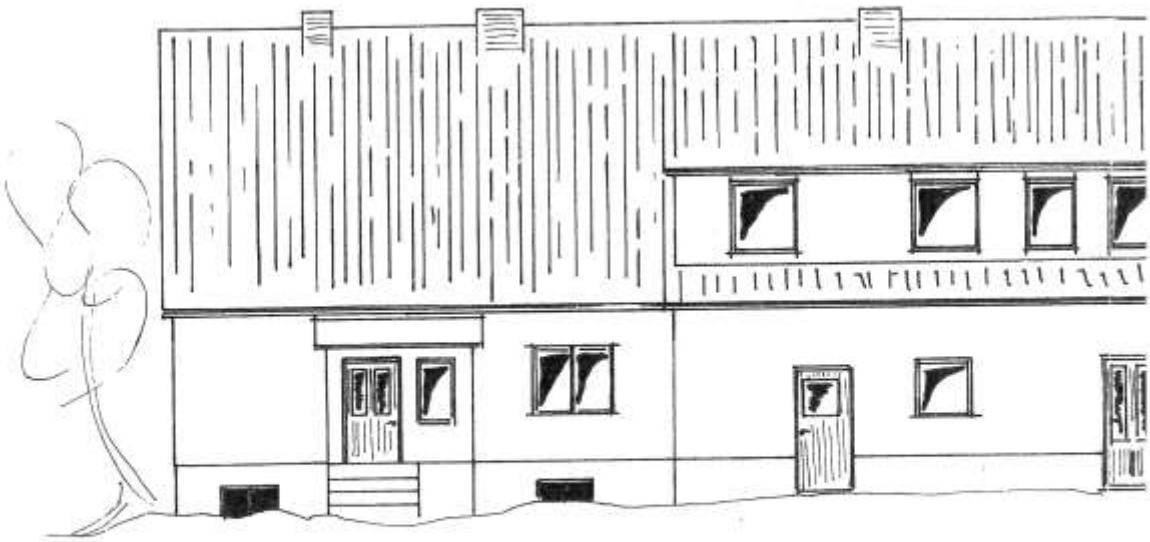


Ansichten

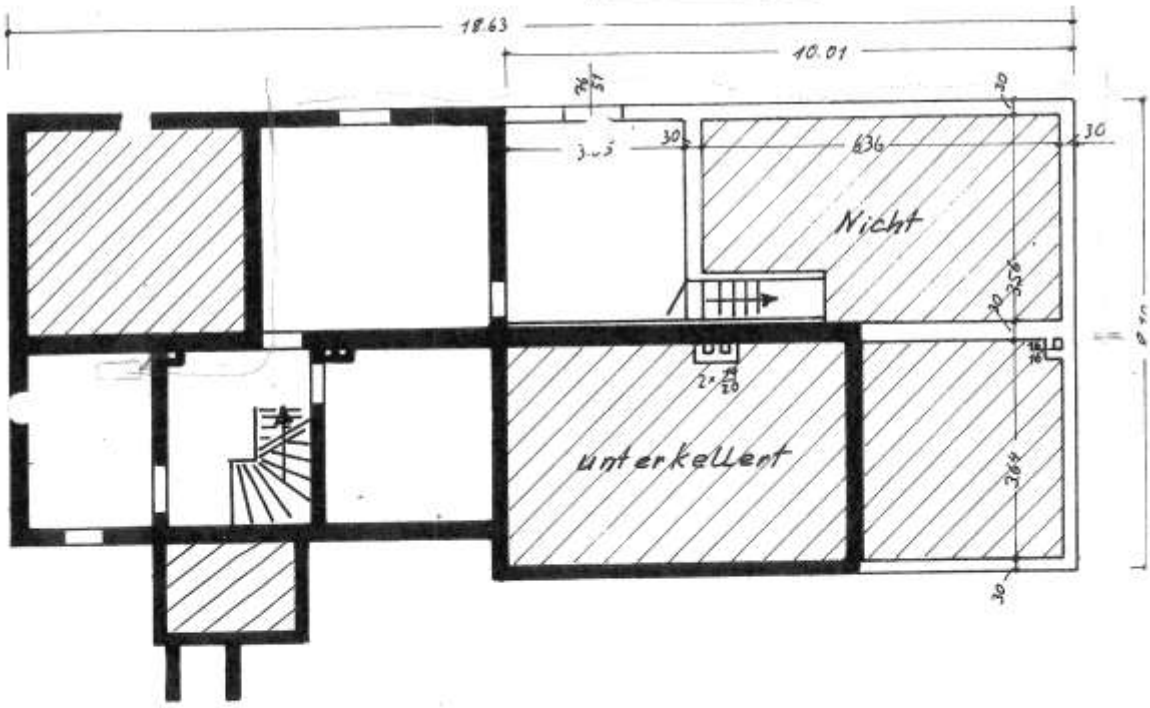


Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Nachtrag

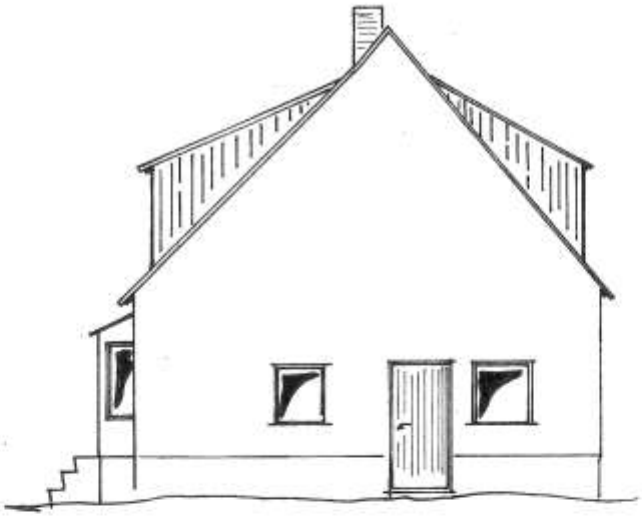


Nordansicht

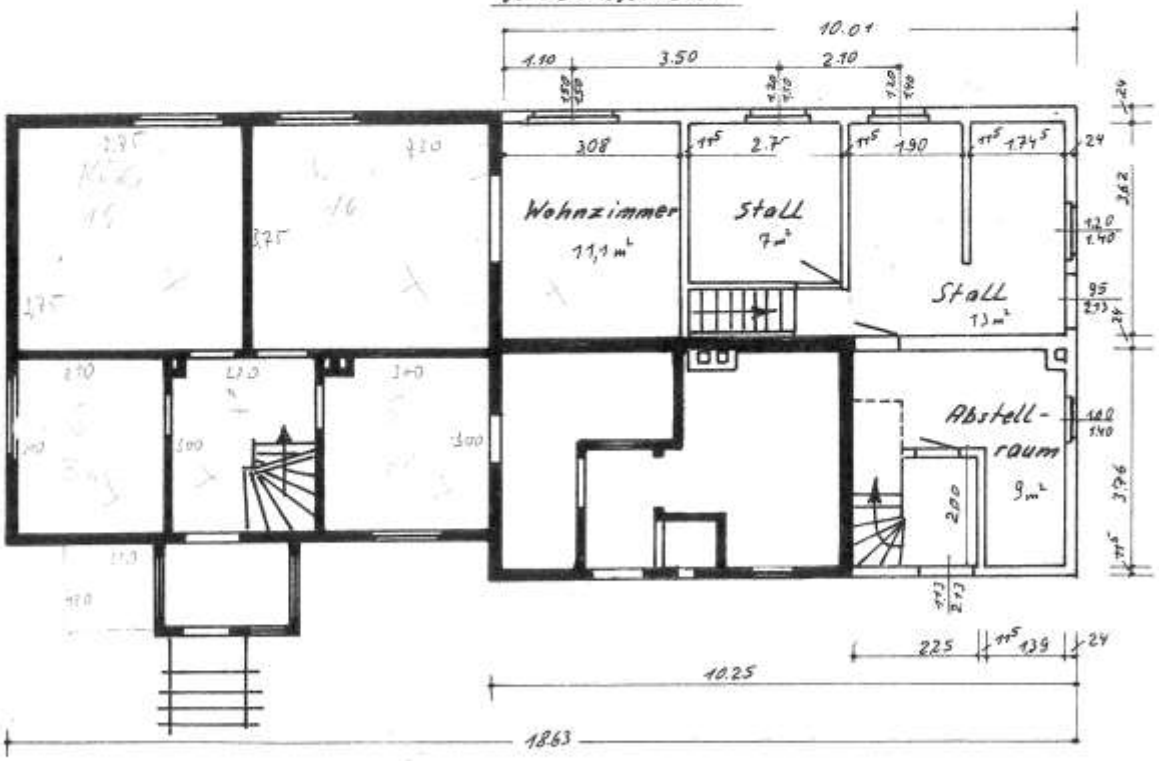


Kellergeschoss

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

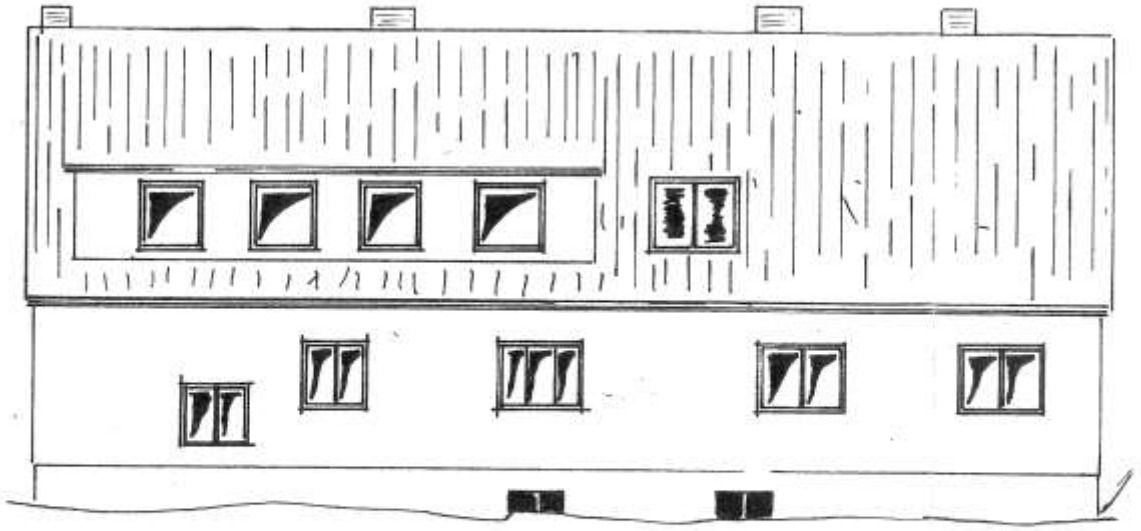


Westansicht

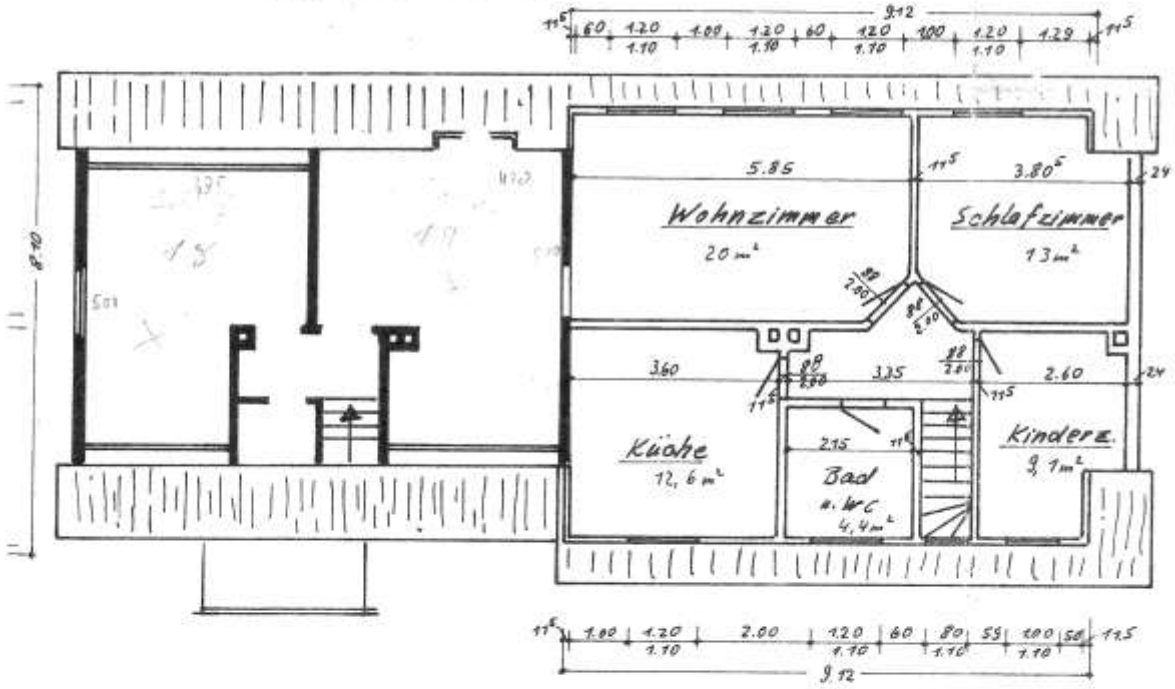


Erdgeschoss

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



Südansicht

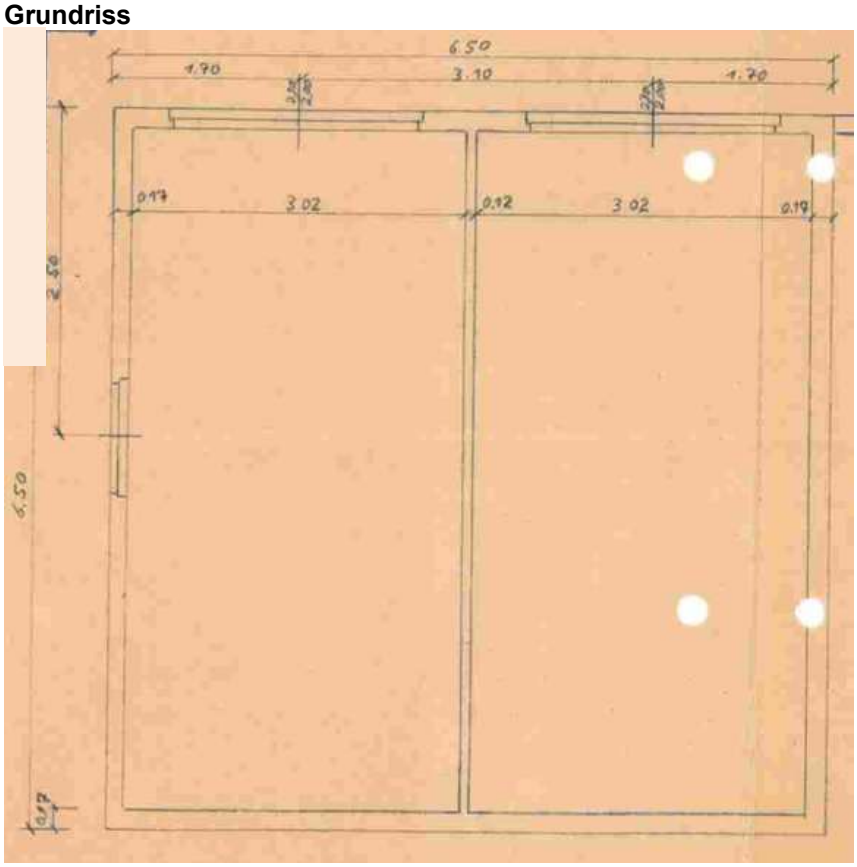


Dachgeschoss

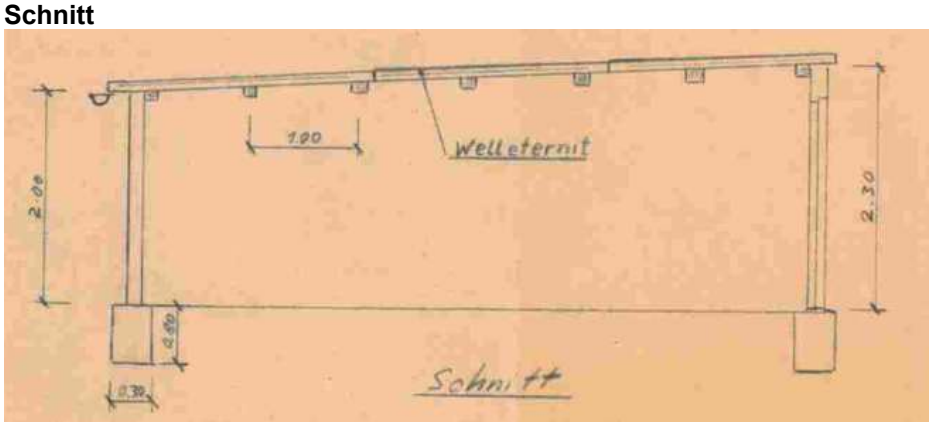
Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

Doppelgarage

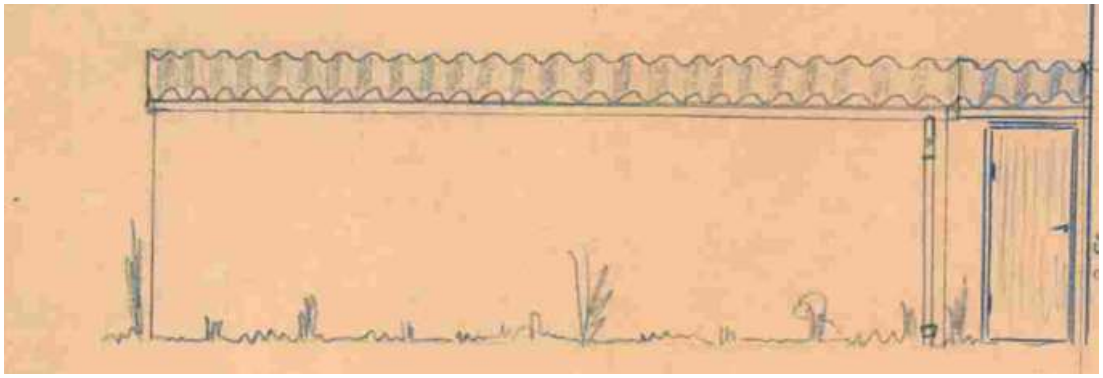
Grundriss



Schnitt



Ansicht



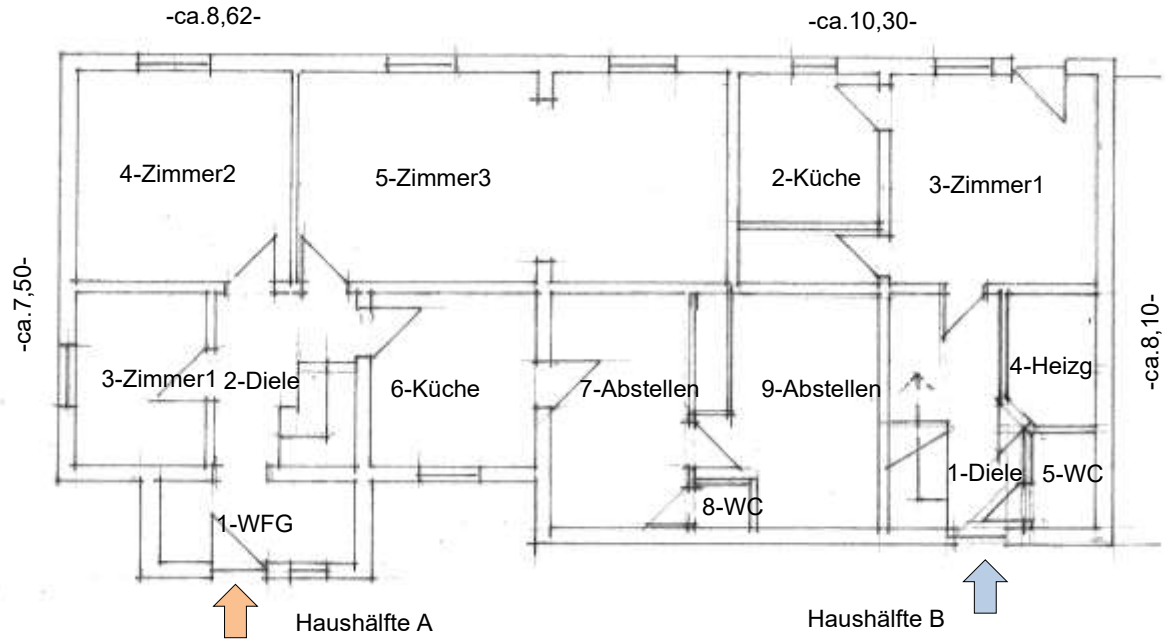
Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergleiche Vorbemerkungen

21. Sonstige Anlagen

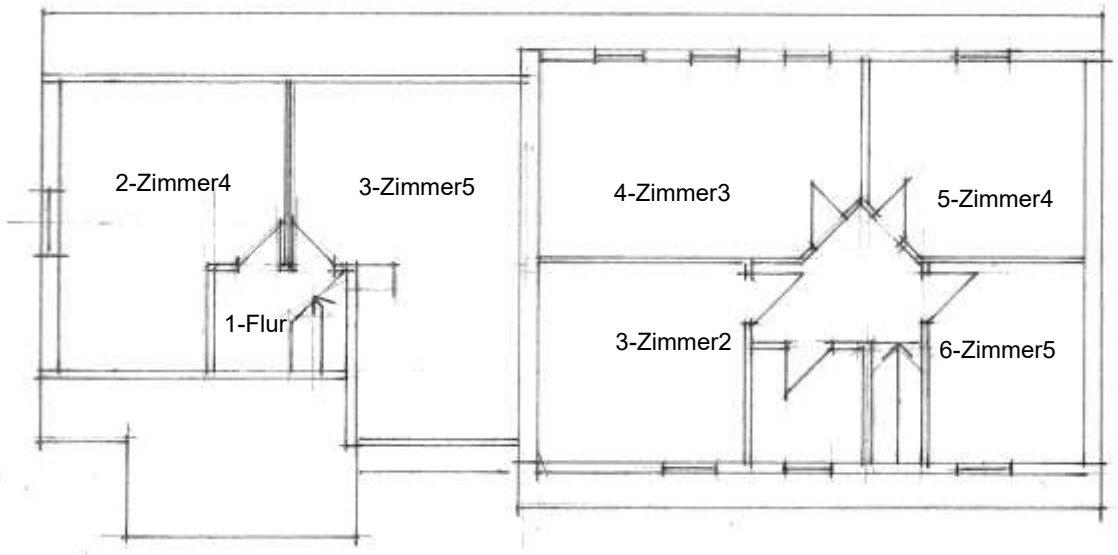
21.2 Übersicht des Bestands. Maße sind d. Berechnungen zu entnehmen.

Übersicht des Bestands. Maße sind d. Berechnungen zu entnehmen.
Grundrisse unmaßstäblich nach örtlichem Aufmaß der Raummittelmaße.
Bestand, als Überblick und Anlage zur Berechnung Wohn-/Nutzfläche, BGF u.a.

Erdgeschoss



Dachgeschoss



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

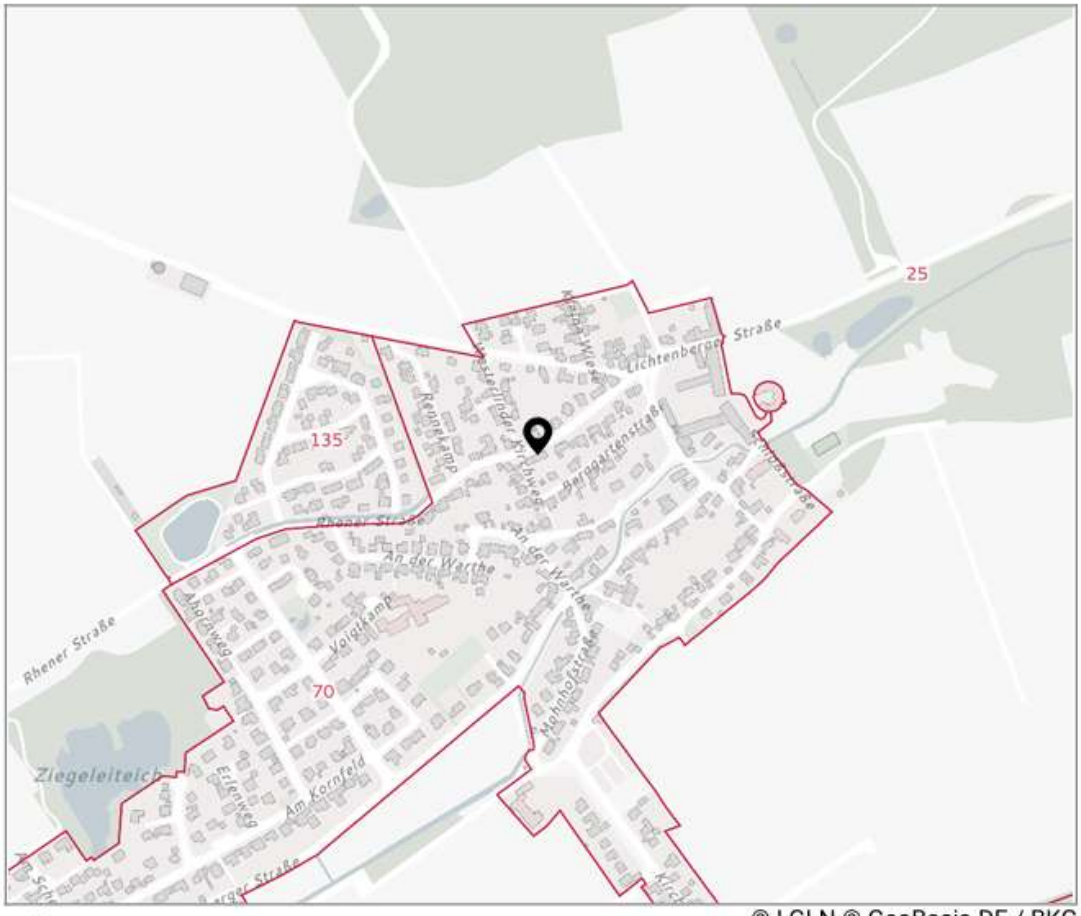
21.2 Bodenrichtwertkarte (www.immobilienmarkt.niedersachsen.de)

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 29.07.2026)

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

Adresse: Rhener Straße 11, 38271 Baddeckenstedt
Gemarkung: 5388 (Oelber am weißen Wege), Flur: 6, Flurstück: 28/14



Bodenrichtwertzone: 00600168
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 70 €/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

Innenaufnahmen wurden nicht zur Veröffentlichung freigegeben.



Ansicht Haus A

Grundstück:

Grundbuch
von Oelber a. w. Wege
Blatt 549,
BVZ lfd. Nr. 1

Gemarkung
Oelber a. w. Wege
Flur 6
Flurstück 28/14

Rhener Straße 11,
38271 Baddeckenstedt

Bebauung
Zweifamilienhaus mit
Doppelgarage



Ansicht Haus B

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

Haus A mit Außenanlage







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

Haus B mit Außenlage







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

Doppelgarage







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