

# GUTACHTEN

**W-24-054-1G-03**

**vom 18.03.2025**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das unbelastete Grundstück

38271 Baddeckenstedt, Mühlenstr. 1



Gutachter/in: Herr Daniel Kalisch

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

Aktenzeichen: 14 K 5/24

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 2 (FSt. 366/13) **2.000 €**

Lfd. Nr. 3 (FSt. 334/13) **106.000 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 19.08.2024

Beschreibung: **Zweifamilienhaus mit rd. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche (FSt. 334/13) errichtet um 1900 mit ehemaligen Gewerberäumen sowie kleinen Nebengebäuden sowie separat zu bewertenden hausnahe Gartenland (FSt. 366/13).**

**Region Südost-Niedersachsen**  
Nonnenweg 4  
38640 Goslar  
Tel.: 0 53 21/34 00 60  
Fax: 0 53 21/34 00 61

e-mail:  
gib@gib-bauexpert.de  
homepage:  
www.gib-bauexpert.de

D. Kalisch M. Sc.  
Geschäftsführer

S. Kraus  
Geschäftsführerin

C. Schmidt B. A.  
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.  
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG  
IBAN: DE62 2684 0032  
0722 1666 00  
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank  
Nordharz eG  
IBAN: DE58 2689 0019  
1045 6570 00  
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:  
DE 203790669

Wirtschafts-ID:  
DE203790669-00001

Registergericht  
AG Braunschweig  
HRB 110546

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
<b>2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG</b>	<b>6</b>
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG</b>	<b>8</b>
<b>4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES</b>	<b>10</b>
<b>5. BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>14</b>
<b>7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)</b>	<b>15</b>

## ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Fotodokumentation
Anhang 5	Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.



Lfd. Nr. 2 für lfd. Nr. 2 des BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (14 K 5/24) , eingetragen am 29.08.2024.

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

**1.5. Wertermittlungsstichtag** 19.08.2024

**1.6. Qualitätsstichtag** 19.08.2024

**1.7. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte**

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Informationen zu den Mietern

Schriftliche und  
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstellte Referenzmaße

### **1.8. Allgemeine Hinweise**

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Probenahme mit Untersuchung auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Nachfolgend ist mit der Bezeichnung „Grundstück“ die Gesamtheit der beiden einzeln zu bewertenden Flurstücke gemeint.

## 2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

### 2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Wolfenbüttel
Stadt	Baddeckenstedt (rd. 5.000 Einwohner)
Lage / Umgebung	<p>Die Gemeinde Baddeckenstedt liegt im südlichen Teil des Landkreises Wolfenbüttel in Niedersachsen, etwa 20 Kilometer südwestlich von Braunschweig und rund 50 Kilometer südöstlich von Hannover entfernt.</p> <p>Die Umgebungsbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohn- und teilweise Gewerbeobjekte geprägt.</p>

### 2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	<p>Die nächste Bundesstraße B 6 liegt ca. 0,5 km entfernt.</p> <p>Die nächste Autobahn A 39 befindet sich ca. 5 km entfernt, mit Anschluss an die A 7.</p>
Öffentliche Verkehrsmittel	<p>Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich wenige Gehminuten entfernt. Der nächste Regionalbahnhof Baddeckenstedt liegt ca. 1 km vom Grundstück entfernt.</p>

### 2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einem Umkreis von ca. 1 km
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich im Umkreis von ca. 5 km
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich im Umkreis von ca. 2 km.

Kindergarten/Schulen	<p>In Baddeckenstedt gibt es eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in der benachbarten Stadt Salzgitter.</p> <p>Die nächstgelegenen Hochschulen und Universitäten sind in Hannover und Braunschweig zu finden.</p>
Arbeitsplätze	<p>Arbeitsplätze befinden sich im Raum Salzgitter, Peine und Braunschweig. In Baddeckenstedt gibt es kleinere Unternehmen. In den umliegenden Städten Salzgitter, Peine und Braunschweig finden sich größere industrielle und dienstleistungsorientierte Betriebe.</p>
Kultur/Freizeit	<p>Kulturelle Angebote wie Museen sowie Freizeitmöglichkeiten sind in den benachbarten Orten vorhanden. Ein erweitertes Angebot befindet sich in Braunschweig.</p>

### **3. RECHTLICHE GEgebenHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG**

#### **3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

#### **3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)**

Gemäß Schreiben der Samtgemeinde Baddeckenstedt vom 26.09.2024 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die städtebauliche Beurteilung bemisst sich nach § 34 BauGB.

#### **3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)**

Gemäß Schreiben der Samtgemeinde Baddeckenstedt vom 26.09.2024 sind Erschließungsbeiträge abgegolten. Nacherschließungsbeiträge sind jedoch nicht auszuschließen.

#### **3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen**

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte                      Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens.

Baulasten                                Laut Auskunft des Landkreises Wolfenbüttel vom 26.09.2024 sind für das Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen                      Nach Auskunft im Ortstermin ist das Grundstück mit dem Gebäude zu einem sehr geringen Mietpreis vermietet.

### **3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)**

#### Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht im Denkmatalas Niedersachsens aufgeführt.

#### Wasserschutz:

Gemäß Schreiben des Landkreises Wolfenbüttel vom 26.09.2024 liegt das Bewertungsobjekt im Überschwemmungsgebiet der Innerste. Bei einer Bebauung sind aus wasserrechtlicher Sicht einige Auflagen einzuhalten. Weiterhin hat der Landkreis Wolfenbüttel mitgeteilt, dass das Grundstück im Hochwasserschutzgebiet liegt.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

## 4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

### 4.1. Flurstück 334/13

#### 4.1.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Anschlüsse für Strom-, Wasser-, Abwasser-, Gas- und Telefonleitungen sowie Satellitenempfang und Internet an.

#### 4.1.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Das Gebäude ist an der Ostseite geringfügig über die Grenze zum Flurstück 14/1 bebaut. Die Grenzverhältnisse sind geregelt.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben.
Immissionen	Vor Ort konnten keine Immissionen festgestellt werden.

#### 4.1.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Wege und Zufahrten sind befestigt.
Anpflanzungen	Einfache Gartengestaltung mit Grünflächen. Es sind Bäume vorhanden.
Einstellplätze	Vor dem Grundstück sind Parkplätze im öffentlichen Raum vorhanden.

### 4.2. Flurstück 366/13

Das hausnahe Gartenland bildete zum Stichtag eine wirtschaftliche Einheit mit dem zum Flurstück 334/13 gehörenden Bauland und ist gemeinsam mit diesem gärtnerisch gestaltet und eingefriedet. Die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erfolgt ebenfalls über das Flurstück 334/13.



**Konstruktion**

Keller	Nicht vorhanden
Außenwände	Massiv, Fachwerk
Fassade	teilweise verputzt, teilweise Faserzementplatten
Innenwände	Massiv
Decken	Holzbalkendecken
Dach	Dachziegel
Treppen	Stahlterasse mit Holztrittstufen, zum Dachboden eine Luke mit Ausziehtreppe

**Ausstattung**

Fußböden	Laminat, Teppich
Oberfläche Decke	Verputzt
Oberfläche Innenwand	Tapete und Holz
Türen	Vollholztüren, teilweise verglast; die Eingangstür straßenseitig ebenfalls Vollholz, teilverglast, Hauseingangstür Vollholzverglast
Fenster	WE 1: Kunststofffenster, isolierverglast, teilweise manuell bedienbare Rollläden, teilweise Holzfenster, einfach verglast, manuell bedienbare Rollläden  WE 2: Holzfenster, isolierverglast, teilweise manuell bedienbare Rollläden

### Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz, nicht mehr zeitgemäß
Sanitärinstallation	WE 1: Bad mit Waschmaschinenanschluss, Badewanne, Dusche, Waschbecken WE 2: Bad mit WC, Badewanne, Waschbecken
Heizungsinstallation	Ölheizung, Röhrenheizkörper, Kamin (nicht mehr funktionsfähig),

<b>werthaltige Bauteile</b>	Balkon, Gauben, Garage, Kamin (nicht mehr funktionsfähig)
-----------------------------	---

### 5.3. Weitere bauliche Anlagen

An der Straße befindet sich eine ältere Garage mit anliegendem Schuppen jeweils aus Blech und mit harter Bedachung. Im Garten ist noch ein Holzschuppen vorhanden. Die Berücksichtigung erfolgt in einem erhöhten Ansatz der Außenanlagen.

### 5.4. Energieausweis

Wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt

### 5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag

Das gesamte Gebäude weist aufgrund fehlender Instandhaltungen einen unterdurchschnittlichen, teilweise mangelhaften Zustand auf.

Zusätzlich erfordert der Grundrissmangel der ehemals gewerblich genutzten Räume zu Wohnzwecken einen notwendigen Umbau / bauliche Anpassungen.

Dies wird durch Wertabschläge in Punkt 7.4. berücksichtigt.

Anfang 2024 wurden zwei Wasserschäden im Bereich der Wohnungen festgestellt, welche zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht behoben waren.

## 6. WERTERMITTLUNG

### 6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

### 6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Zur lfd. 2 des BV – gem. Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert	<b>2.000 €</b>
Zur lfd. 3 des BV – gem. Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert	<b>35.000 €</b>

### 6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Zur lfd. 2 des BV	<b>entfällt</b>
Zur lfd. 3 des BV – gem. im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert	<b>212.000 €</b>

### 6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Zur lfd. 2 des BV	<b>entfällt</b>
Zur lfd. 3 des BV – gem. Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert	<b>222.000 €</b>

## 7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

### 7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

#### Nur zur lfd. Nr. 3 des BV für das Flurstück 366/13 (Bauland)

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Sachwertes.

Zusätzlich wird auf Grundlage eines adäquaten Wohnwertes der Ertragswert ermittelt und dieser zur Plausibilisierung des marktangepassten Sachwertes herangezogen.

### 7.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

#### Nur zur lfd. Nr. 3 des BV für das Flurstück 366/13 (Bauland)

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **222.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen der Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen bezüglich Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wolfenbüttel.

Anhand des vorläufigen Sachwertes und der Lageeinteilung sowie unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Bodenrichtwert
- Standardstufe (Gebäudestandard)
- Wohnfläche
- Restnutzungsdauer

ist der Marktanpassungsfaktor bei 0,96 zu verorten.

Aufgrund der besonderen Konzeption sowie weiterer objektspezifischer Merkmale wird ein Abschlag auf den veröffentlichten Sachwertfaktor zwischen 0,05 und 0,15, i.M. von 0,10 als marktgerecht angesehen.

Aus dem anzusetzenden Faktor von  $0,96 - 0,10 = 0,86$ , ergibt sich ein marktangepasster Sachwert von:

$$222.000 \text{ €} \times 0,86 = 190.920 \text{ €}, \text{ rd. } \mathbf{191.000 \text{ €}}$$

### 7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

#### Nur zur lfd. Nr. 3 des BV für das Flurstück 366/13 (Bauland)

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste / marktgerechte **Sachwert** in Höhe von **191.000 €** entspricht einem Wert von rd. **941 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Laut den Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen wurde bezüglich Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wolfenbüttel unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Modifiziertes Baujahr
- Wohnfläche
- Grundstücksfläche
- Standardstufe

für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von rd. 977 €/m<sup>2</sup> Wfl. ausgewiesen.

Der Vergleichsfaktor liegt geringfügig über dem ermittelten marktgerechten Sachwert, da im Ableitungsmodell des Gutachterausschusses nicht alle gebäuderelevante Faktoren, wie z.B. das Ursprungsbaujahr, berücksichtigt sind.

Der Preisspiegel von Makler38 weist für freistehende Einfamilienhäuser (150 m<sup>2</sup> Wfl.) und Reihenhäuser (100 m<sup>2</sup> Wfl.) (Bestandsobjekte) in der Stadt Wolfenbüttel folgende Kaufpreise aus:

- einfache Wohnlage: von 160.000 € bis 225.000 €

Zusätzlich ergaben eigene Recherchen gemäß „Geomap“ folgende Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser vergleichbarer Art:

- von 801 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 1.696 €/m<sup>2</sup> Wfl., i.M. 1.220 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 212.000 €** weitestgehend bestätigt.

#### 7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

##### Nur zur lfd. Nr. 3 des BV für das Flurstück 366/13 (Bauland)

###### Mindermiete

Im vorliegenden Fall ist ein marktgerechter Wertabschlag hinsichtlich des bestehenden Mietvertrages in Abzug zu bringen. Aus diesem resultiert ein zum Stichtag nicht marktgerechter Mietzins und eine vermietetseitige Kündigungsfrist. Daher wird ein Wertabschlag in Höhe von 5 % bis 10 % auf den vorläufigen Sachwert, im Mittel 7,5 %, als sachgerecht erachtet.

Die mögliche vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses sowie eine Neuvermietung zur marktüblichen Miete sind hierbei berücksichtigt.

Es ergibt sich somit ein Vermietungsabschlag von:

$$7,5 \% \times 191.000 \text{ €} = 14.325 \text{ €}$$

**rd. 14.000 €**

###### Minderung wegen Bauschäden

Für die unter Punkt 5.5. im Gutachten aufgeführten Schäden werden folgende marktgerechte Wertabschläge – welche nicht mit den tatsächlich anfallenden Umbau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen sind – in Ansatz gebracht:

1.) Instandhaltungsstau:

$$200 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 203 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 40.600 \text{ €}$$

**rd. 41.000 €**

2.) Umbaumaßnahmen von Gewerbe zu Wohnraum:

$$800 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 38 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 30.400 \text{ €}$$

**rd. 30.000 €**

insgesamt **rd. 71.000 €.**

Der ermittelte marktgerechte Sachwert wird somit durch einen Wertabschlag in Höhe von insgesamt 14.000 € + 71.000 € = 85.000 € versehen.

**Es ergibt sich somit 191.000 € - 85.000 € = 106.000 €.**

**7.5. Verkehrswert** (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)**Lfd. Nr. 2 des BV (hausnahes Gartenland)**

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 366/13 auf:

**2.000 €**

**Lfd. Nr. 3 des BV (Bauland)**

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 334/13 auf:

**106.000 €**

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'Österreichischer Sachverständigenrat', 'Bauwesen', 'Betreiber u. vereidigter Sachverständiger', 'Eigenschaftsamt Sachverständiger M. Sc.', 'Daniel Kalisch 22207', and 'für bebauten und unbebauten Grundstücken'.

**Daniel Kalisch M. Sc.**  
ö.b.u.v. Sachverständiger

# Anhang 1

## A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

### A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Teilfläche	lfd. Nr. 2 des BV (Flst. 366/13)	lfd. Nr. 3 des BV (Flst. 334/13)
Nutzung	hausnahes Gartenland	Bauland
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1	1
Größe in m <sup>2</sup>	72	634
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	55	55
Erschließungskosten in €/m <sup>2</sup>		
Umrechnungs- koeffizient GFZ : GFZ		
Sonstige Zu- und Abschläge	-50%	
Bodenpreisindex		
Angepasster BRW in €/m <sup>2</sup>	28	55
Bodenwertanteil rentierlich	2.016 €	34.870 €
Bodenwertanteil unrentierlich		
<b>Bodenwerte gerundet</b>	<b>2.000 €</b>	<b>35.000 €</b>

#### Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

##### **Ausgewiesener Bodenrichtwert:**

55 €/m<sup>2</sup> - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, offene Bauweise - Stichtag 01.03.2024

##### **Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:**

###### lfd. Nr. 2 des BV (Flst. 366/13)

Für das hausnahe Gartenland (Teilfläche 1) wird ein marktgerechter Abschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert vorgenommen. Für die Teilfläche 2 ergibt sich daraus ein Bodenwert von 28 €/m<sup>2</sup>, welcher als marktgerecht angesehen wird.

Gemäß Grundstücksmarktdaten 2024 des zuständigen Gutachterausschusses ist für vergleichbares Gartenland im gesamten Landkreis Wolfenbüttel eine Wertspanne von 1,10 €/m<sup>2</sup> bis 25,10 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

###### lfd. Nr. 3 des BV (Flst. 334/13)

Der Bodenwertermittlung für die Teilfläche 1 (Bauland) wird der ausgewiesene Bodenrichtwert für Bauland zugrunde gelegt.

## A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Gebäude	1					Rohertrag/ Monat
Geschoss	2					
Nutzungsart	ZFH					
Nutz-/ Wohnfläche in m <sup>2</sup>	203					203
Anzahl Stellplätze in Stück						
Miete in €/m <sup>2</sup> ; €/Stück	6,50					
Miete in €/Monat	1.320					1.320

### Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Die Wohnung wird nach Auskunft im Ortstermin zu einem Betrag von 410 € (monatliche Gesamtmiete inkl. Betriebskosten) vermietet. Eine Würdigung dieses Umstandes findet sich in Punkt 7.4..

Der Mietansatz zum Stichtag erfolgt auf Grundlage der nachstehenden Recherchen zu einer marktüblichen Miete.

### Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

#### **Eigene Recherchen:**

In vergleichbaren Lagen in Baddeckenstedt wurden aktuelle Mieten für Wohnhäuser in einer Spanne von ca. 6,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 8,38 €/m<sup>2</sup> Wfl., i.M. von 7,35 €/m<sup>2</sup> Wfl. recherchiert. Wobei der konkrete Mietwert regelmäßig von dem Baujahr, der individuellen Ausstattung und der Wohnlage beeinflusst wird.

#### **IVD-Wohnpreisspiegel:**

Im IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 werden für Peine nachfolgende mittlere Nettokaltmieten für Bestandswohnungen bei der Wiedervermietung/Neuvermietung veröffentlicht:

Einfacher Wohnwert: 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Mittlerer Wohnwert: 9,25 €/m<sup>2</sup> Wfl.

#### **Mietansatz:**

Aufgrund der tatsächlichen Objekt- und Lageeigenschaften sowie des vorhandenen Bau- und Instandhaltungssatus wird eine Miete von 6,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. als marktgerecht angesehen.

**Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:**

In den Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze für Salzgitter veröffentlicht. Im benachbarten Landkreis Wolfenbüttel wurde ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,3 % veröffentlicht.

Der IVD veröffentlichte im Januar 2024 Liegenschaftszinssätze für nicht freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Einfamilienhäuser bis Dreifamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,5 %.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes im oberen mittleren Bereich der Spannbreite mit 4,0 % angesetzt.

**A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)**

<i>Jahresrohertrag</i>			
Berechnung:	12 Monate	x	1.320 €
			15.840 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>			
Instandhaltungskosten:			
203 m <sup>2</sup>	x	14,50 €/m <sup>2</sup>	= 2.944 € : 18,59%
Verwaltungskosten:			
2 Einheiten	x	351 €/Einh.	= 702 € : 4,43%
Mietausfallwagnis			: 2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten			: 1,00%
Modernisierungsrisiko			: 0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt			: 26,02%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:			
Berechnung:	15.840 €	x	26,02%
		=	4.122 €
= Jahresreinertrag			11.718 €
Liegenschaftszinssatz in %:			4,00
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:			30 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:			17,29
Bodenwert:			37.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:			
Berechnung:	37.000 €	x	4,00%
		=	1.480 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			= 10.238 €
Ertragswert der baulichen Anlagen			
Berechnung:	10.238 €	x	17,29
			177.015 €
Zuzüglich des Bodenwertes nur für das Flst. 334/13 als Bauland von			35.000 €
Vorläufiger Ertragswert			212.015 €
<b>Vorläufiger Ertragswert gerundet</b>			<b>212.000 €</b>

**A 1.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)**

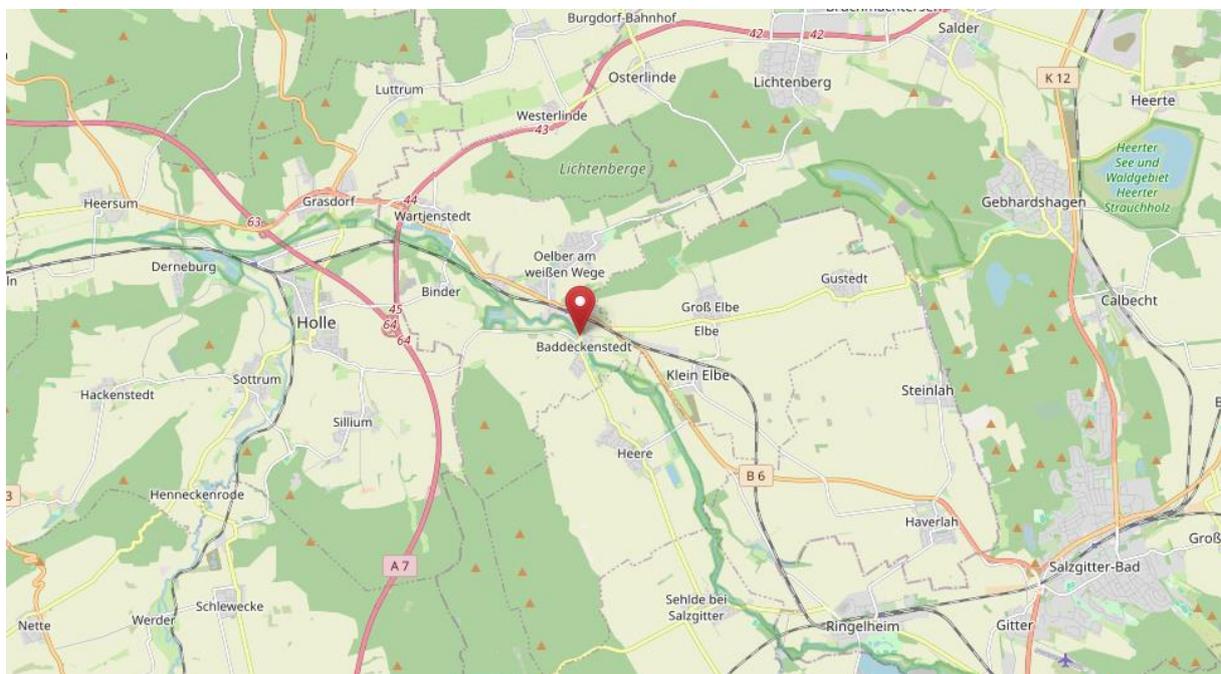
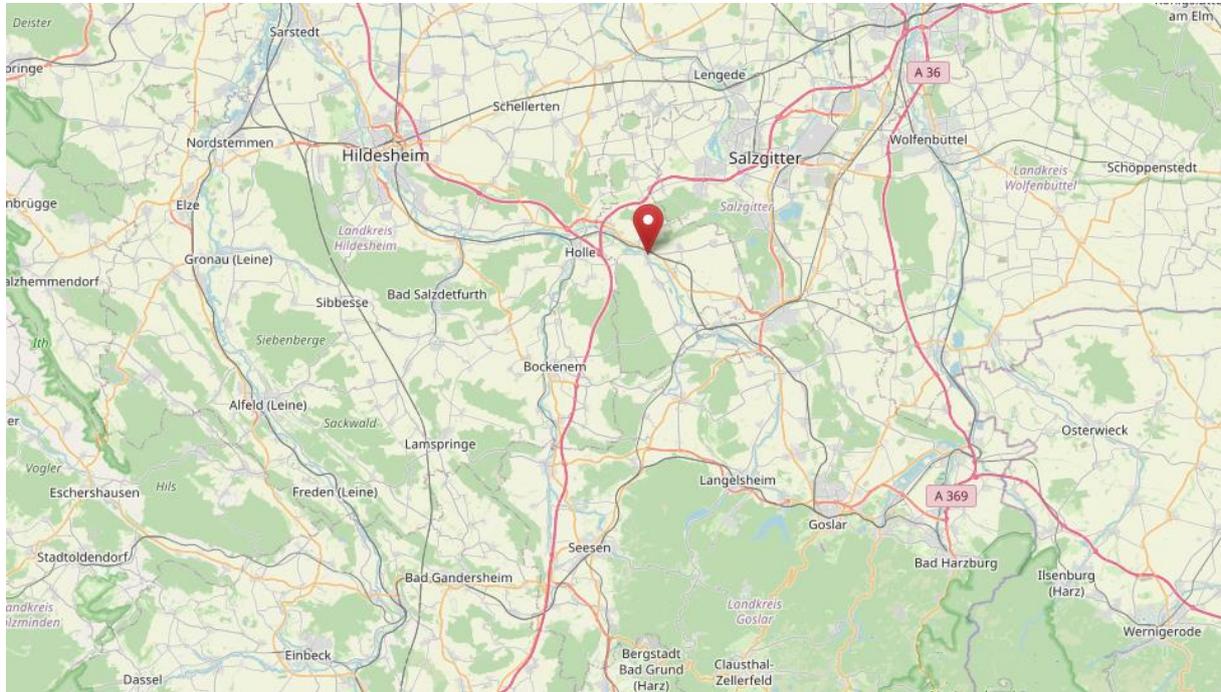
Gebäude	1			Zwischen- summe
Nutzungsart	ZFH			
Baujahr	1900			
Umbau / Erweiterung	1989			
Übliche GND in Jahren	80			
RND in Jahren	30			
Alter in Jahren	124			
Fiktives Alter in Jahren	50			
BGF in m <sup>2</sup> (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	284			284
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m <sup>2</sup>	896			
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	2%			
Regionalfaktor (RF)	1,0			
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Basisjahr 2010)	1,828			
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	474.463			474.463
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,375			
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	177.924 €			<b>177.924 €</b>
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)				8.896 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag</b>				<b>186.820 €</b>
<b>Grund und Boden</b>	rentierlich (der Bebauung zugeordnet - nur Flst. 334/13)			35.000 €
	unrentierlich			
Vorläufiger Sachwert insgesamt				221.820 €
<b>Vorläufiger Sachwert gerundet</b>				<b>222.000 €</b>

Erläuterung: RND = Restnutzungsdauer  
HK = Herstellungskosten

# Anhang 2

## A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

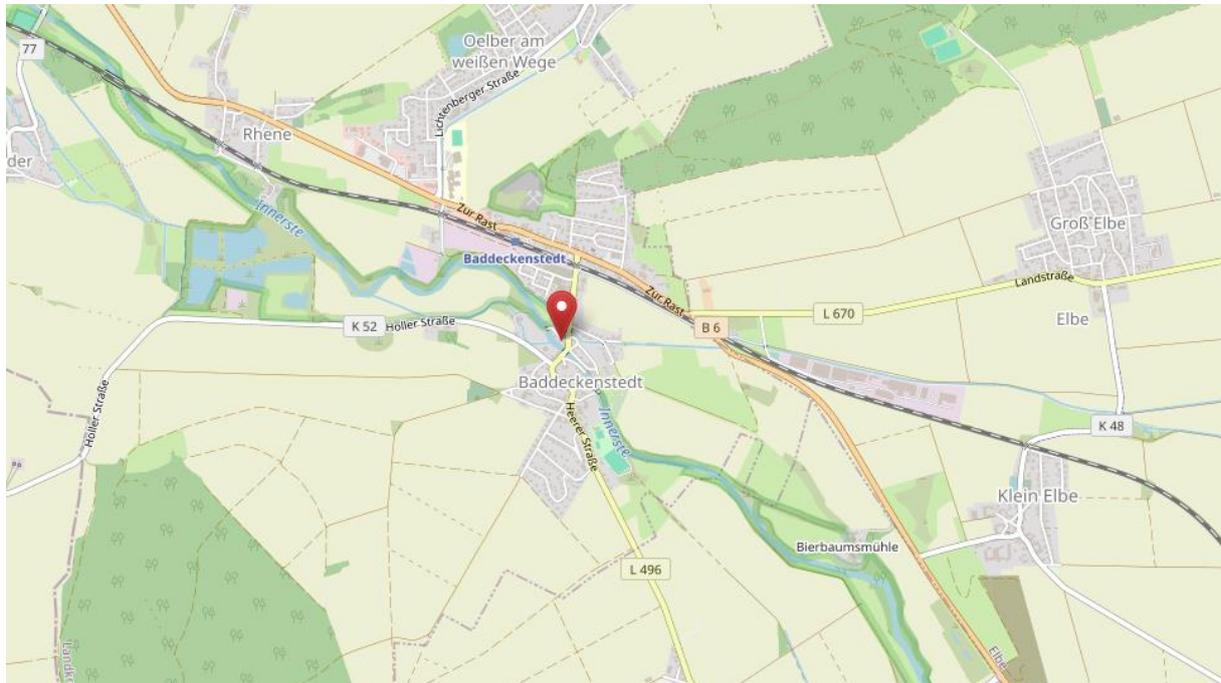
### A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

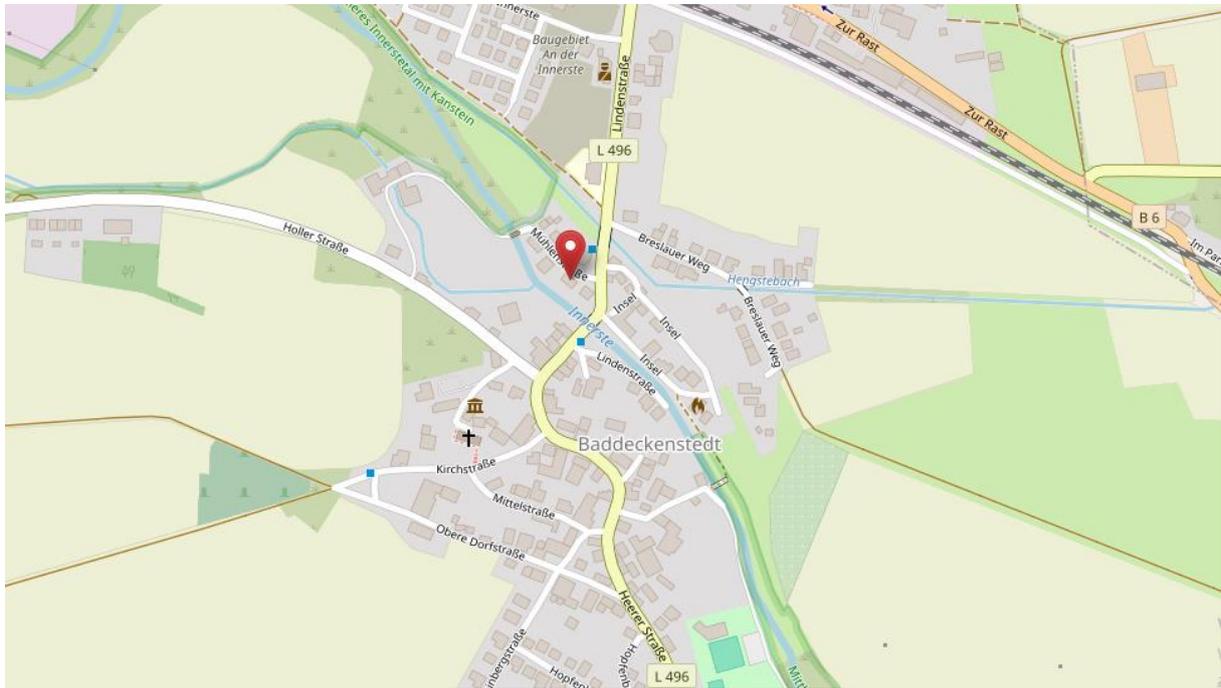
## A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

### A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

**A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)**



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

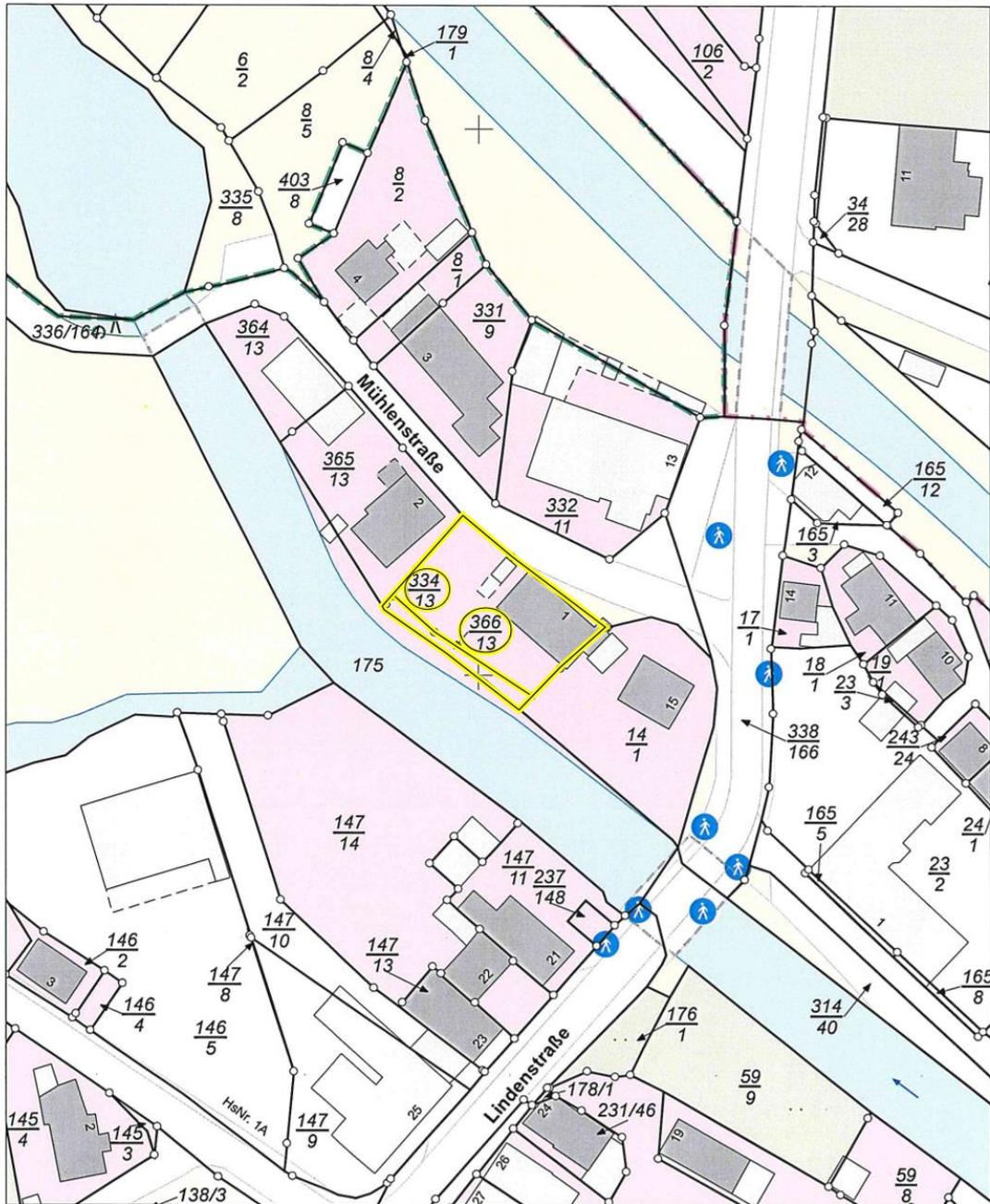
Gemeinde: Baddeckenstedt  
Gemarkung: Baddeckenstedt  
Flur: 4 Flurstück: 334/13

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 05.08.2024  
Aktualität der Daten 27.07.2024

N = 5771323



**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Salzgitter -  
Joachim-Campe-Straße 13  
38226 Salzgitter

**Bereitgestellt durch:**  
Gesellschaft der Immobilien- und Bauexperten mbH  
Nonnenweg 4  
38640 Goslar

**Zeichen:** W-24-054-1G-03

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

# Anhang 3

### A 3 Flächenermittlung

#### A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäude Geschoss			BGF in m <sup>2</sup>	BGF gerundet in m <sup>2</sup>
	Länge in m	Breite in m		
<b><u>Zweifamilienhaus</u></b>				
Erdgeschoss	8,25	16,12	132,99	133,00
Anbau	2,82	5,15	14,52	15,00
	+	1,37	2,18	3,00
Ausgebautes Dachgeschoss	8,25	16,12	132,99	133,00
<b><u>Schuppen</u></b>				1 Stck.
<b><u>Garage</u></b>				1 Stck.
<b>Summe Brutto-Grundfläche</b>				<b>284,00</b>
<b>Summe gerundet</b>				<b>284</b>

#### **Erläuterung zur Flächenermittlung:**

Zur Bewertung lagen keine Bauzeichnungen vor. Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte auf Basis der Liegenschaftskarte und wurde mit Hilfe von Referenzmaßen geprüft.

### A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b><u>ehemalige Gewerberäume</u></b>	
Hauptraum	15,46
Türzwischenraum	0,70
Werkstatt	14,96
Lagerraum	7,43
<b>Zwischensumme</b>	<b>38,55</b>
<b><u>WE 1</u></b>	
Flur	8,62
Schlafzimmer	14,20
Wohnzimmer	20,75
Esszimmer	12,50
Bad	10,86
Anbau: Küche	6,12
Anbau: Speisekammer	4,59
<b>Zwischensumme</b>	<b>77,64</b>
<b><u>WE 2</u></b>	
Flur	5,91
Schlafzimmer	11,39
Wohnzimmer	27,60
Esszimmer	11,68
Kaminzimmer	14,49
Bad	6,42
Küche	7,08
Balkon	1,96
<b>Zwischensumme</b>	<b>86,53</b>
<b>Summe</b>	<b>202,72</b>
<b>Summe gerundet</b>	<b>203</b>

#### **Erläuterung zur Flächenermittlung:**

Die Wohnfläche wurde auf Basis eines im Ortstermin erstellten Aufmaßes ermittelt und anhand objektspezifischer Ausbaufaktoren plausibilisiert. Dabei wurden konstruktiv bedingte Flächen, im DG sowie gemeinschaftliche Flächen nicht mit in die Berechnung aufgenommen.

# Anhang 4

#### A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Westen



Holzschuppen



Innenhof - Außenanlagen



Blick von Nordwesten in Richtung  
Osten zur Lindenstraße



Straßenflucht Richtung  
Nordwesten



Umgebung

# Anhang 5

## **A 5 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen**

### **A 5.1 Erläuterung zur Wertermittlung**

#### **Durchführung der Wertermittlungsverfahren**

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

#### **Das Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

#### **Das Sachwertverfahren**

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

#### **Das Vergleichswertverfahren**

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende

Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

### **Ableitung des Verkehrswertes**

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

## A 5.2 Literatur- und Rechtsquellen

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

### Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag, 9. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“ 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“ 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“ 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 4. Auflage 2013, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

**Fachzeitschriften, Periodika**

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)