



Gutachten: 2024 – 0805

14 K 9/24

GUTACHTEN

über den Marktwert



Wohnhaus und separate Ackerfläche
Hundemarkt 1 A, 38279 Sehle

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.Mai 2024 rd.

122.250 €

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Wertermittlung.....	4
1.1	Angaben zum Objekt.....	4
1.2	Gutachtenauftrag und Zweck.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen.....	5
1.4	Vorbemerkungen.....	6
2	Objektbeschreibung.....	7
2.1	Lage, Standort, Grundstück.....	7
2.2	Baubeschreibung.....	8
2.3	Nebengebäude.....	9
2.4	Außenanlage.....	9
2.5	Energieausweis.....	9
2.6	Bau- und Unterhaltungszustand.....	9
3	Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften.....	10
3.1	Grundbuch.....	10
3.2	Verwaltung, Verträge.....	10
3.3	Städtebaurecht.....	10
3.4	Baulasten.....	11
3.5	Abgabenrechtlicher Zustand.....	11
3.6	Sonstige öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten.....	11
4	Analyse und Beurteilung.....	12
4.1	Stärken- / Schwächen-Analyse.....	12
4.2	Risikoeinschätzung.....	12
5	Wertermittlung.....	13
5.1	Marktwert mit Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	13
5.2	Bodenwertermittlung.....	13
5.3	Sachwertverfahren.....	15
5.4	Berechnungen.....	18
6	Zusammenfassung und Marktwert.....	20
6.1	Vergleichsdaten.....	20

Verzeichnis der Anlagen

Objektinformationen
Objektfotos

Anlage S. 21 - 24
S. 25 - 34

1 Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf Eigentumsgrundstück und Ackerfläche im Außenbereich
Objektadresse	Hundemarkt 1 A 38279 Sehle
Grundbuch von	Sehle Blatt 546
Gemarkung	Sehle
Flur	13
Flurstück, Größe	778/125 , 329 m ² (Hundemarkt 1 A)
Flur	16
Flurstück, Größe	13 , 500 m ² (Ackerland, Auf der Laake)

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Salzgitter Joachim-Campe-Straße 15 38226 Salzgitter
Auftragsdatum	22.04.2024
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 14 K 9/24
Wertermittlungsstichtag	08.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung Wohnhaus)
Qualitätsstichtag	08.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung	08.05.2024 Wohnhaus innen und Außen
Besichtigt	29.05.2024 Ackerland
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">○ Sachverständiger○ Frau RAin XXX (Name dem Gericht bekannt)○ Frau XXX (Name dem Gericht bekannt)○ Herr XXX (Name dem Gericht bekannt)○ Herr XXX (Name dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 22.03.2024

Vom Miteigentümer wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auskünfte aus der Bauakte
- Auskünfte zur Verpachtung der Ackerfläche

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskünfte zu Ablagerungen auf der LW-Fläche
- Auskunft auf Kampfmittelverdacht
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben
- Grundstücksmarktbericht 2024 GAA, Stadt Braunschweig
- Aktuelle Datenveröffentlichungen 2024 GAA BS-WOB
- Immobilienpreisspiegel IVD-Nord 2023

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien, 01.03.2006
- SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, 05.09.2012
- Sachwertmodell des Gutachterausschusses BS-WOB 2024
- Immobilienpreisindex 2024, Braunschweig/Niedersachsen

1.4 Vorbemerkungen

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen Marktsituation:

Aufgrund der aktuellen finanzwirtschaftlichen Veränderungen von langfristigen Zinssätzen und Lebenshaltungskosten bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts sind deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser Ausgangslage ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

Die nachfolgende Objektbeschreibung ist eine Kurzfassung und beruht auf den Erhebungen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie die vorherrschenden und offensichtlichen Zustände und Ausstattungen für das Ableiten der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Teilbereiche können abweichende Ausführungen aufweisen, die dann nicht werterheblich sind.

Die Besichtigung erfolgt rein visuell, Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben vorliegender Unterlagen, Hinweisen während der Besichtigung sowie auf Annahme üblicher bauzeittypischer Ausstattungen und Installationen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit nachfolgend keine entsprechenden Ausführungen gemacht werden.

Baumängel und Bauschäden werden aufgenommen, wenn sie offensichtlich erkennbar sind. Das Vorhandensein weiterer Bauschäden oder Baumängel kann nicht ausgeschlossen werden. Für vertiefende Untersuchungen ist ein Sachverständiger für Bauschäden hinzuziehen.

Angaben in Verbindung mit Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung oder Auswirkungen vorhandener Baumängel und Bauschäden sind Wertangaben und keine Kostangaben. Sie können bei dem Marktwert nur pauschal berücksichtigt werden. Sie werden ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

Alle angesetzten Beträge für Mieten und sonstigen Kosten, auch Bodenwert, Freilegung oder Zubehör sind für die Wertermittlung als Endpreise anzusehen, bei denen dabei die Umsatzsteuer keine besondere Berücksichtigung findet.

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Standort

Ort und Einwohnerzahl:	Sehlde, zur Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel im Dreieck Hildesheim – Salzgitter - Wolfenbüttel mit rd. 940 Einwohner.
Wirtschaft / Infrastruktur:	Landwirtschaftlich geprägt. Infrastruktur: Kita, Grundschule, Ärzte und Fachärzte über Baddeckenstedt und Salzgitter-Bad. Naherholungsgebiet nördlich zum Harz.

2.1.2 innerörtliche Lage

Lagequalität:	Das Objekt befindet sich, abzweigend von der Heerer Straße als einfache Ortslage im Mischgebiet des Ortskerns.
Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschule vor Ort, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte etc. in Baddeckenstedt und Salzgitter-Bad.
Verkehrerschließung:	Busverbindung vor Ort, Bahnverbindung Baddeckenstedt, Anschluss über B6 zur A7 und A39.
Erholungsflächen:	Vielfältige Freizeitangebote im Harz und Salzgitter-Bad
Straßenausbau:	Straße kleinteilige Betonsteine, Fußweg farblich abgesetzt, einseitig beleuchtet, keine Parkbuchten
Nutzung der Straße:	Anliegerverkehr

2.1.3 Grundstück

Ausgeübte Nutzung:	Wohnbebauung
Himmelsrichtung:	Nord-Süd Orientierung, Zufahrt/Zugang von Kreuzung Heerer Straße.
Immissionen:	zum Ortstermin keine, temporär landwirtschaftlich zu erwarten
Zuschnitt:	unregelmäßig, bis ca. 20 m breit, 20 m tief
Grundstücksgröße:	329 m ² , Eckgrundstück, grenzbebaut mit Haus-Nr. 6A
Baugrund:	eben, soweit erkennbar, normal tragfähiger Boden
Bodenbelastung:	Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamts Landkreis Wolfenbüttel vom 03.06.2024 besteht kein Altlastenverdacht.

Im Falle eines Handlungsbedarfs, der eine Sanierung notwendig macht, sind die Kosten dieser Maßnahme gesondert zu ermitteln und vom Marktwert abzuziehen.

2.2 Baubeschreibung

Bautyp:	Wohnhaus als Haushälfte mit Einliegerwohnung , Objekt ggf. ursprüngliche Scheune. Erd- und Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nachträglich ausgebaut. EG: 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Abstellraum, Garage. OG und DG: 5 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Abstellraum.
Baujahr:	unbekannt, Ausbau ca. 1972/1973, Dachgeschoss ca. 1984-1986
Gesamtnutzungsdauer:	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Gebäudealter:	> 52 Jahre
Restnutzungsdauer:	wirtschaftlich rd. 20 Jahre

2.2.1 Rohbau (nach Bauunterlagen)

Gründung:	Stahlbeton B 160 / Kalksandstein
Außenwände:	Außenputz, Zementplatten, Klinker und Holzverschalungen
Decken:	EG und OG Holzbalken, Decke über Garage Stahlbeton
Dach:	Satteldach mit Giebelanbau, Holzdachstuhl, 2 Gauben, DFF
Dachbekleidung:	Tonpfanne auf Lattung, Dachüberstand, Dämmung unbekannt
Fenster:	Holz und Kunststoff, isolierverglast, unterschiedliche Baujahre, Rollläden, EG/OG teilweise ca. Bj. 2000 mit elektrischen Rollläden.
Türen:	Holztüren glatt mit Stahlrahmen
Hauseingangstür:	Aluminium-Element mit seitlichen Glasbausteinen
Treppen:	EG/OG geschlossene Holzterasse, OG/DG offene Holzterasse

2.2.2 Haustechnik

Versorgungsanschl.:	Strom, Telekom, Frisch-/Schmutzwasser
Heizung/Warmwasser:	Öl-Einzel-Ofenheizung, 2 Öltanks in der Garage EG Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer

2.2.3 Ausbau

Fußböden:	Erdgeschoss: Steinzeug, Fliesen, Textil, Laminat Obergeschoss: Kork, Laminat, PVC, Textil Dachgeschoss: Rohböden, teilausgebaut
Innenwände:	Mauerwerk, Innenputz, Tapeten, Profil-Holzverkleidungen
Decken:	Profilholzkassette, Tapete, Anstrich
Elektroausstattung:	einfache Ausstattung, teilmodernisiert, FI OG-DG vorhanden
Brandschutz:	unbekannt
Badezimmer:	EG: Duschwanne, Waschtisch, Stand-WC, Keramik baujahresgemäß. OG: Duschwanne, Waschtisch, Stand-WC, Keramik, teilmodernisiert
Küche:	Restmöbel ohne Wertansatz
Sonstiges:	Loggia Obergeschoss

2.3 Nebengebäude

Garage: im Erdgeschoss des Wohnhauses,
manuelles Stahltor, Rohboden, Licht und Strom

2.4 Außenanlagen

Gartenanlage: angelegt, nicht regelmäßig bewirtschaftet
Bewuchs: Rasen, Büsche, Sträucher
Einfriedung: umlaufend Abmauerung mit Holzplanken, Holztür und Holztor
Bodenbelag: Zufahrt und Zugang kleinteilige Betonsteine

2.5 Energieausweis

Gebäude: Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung mit einem Endenergiebedarfskennwert von 209,1 kWh/(m²a) vom 04.10.2023 liegt vor. Der Energieausweis hat die Stufe "G".
Mit Blick auf das Alter und den Zustand des Objekts kann davon ausgegangen werden, dass die aktuellen Anforderungen nicht erfüllt werden.

2.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Grundrisslösung: Durchschnittlich, mit guter Belichtung und Querlüftung
Lichte Höhen: EG 2,40 m , OG 2,30 m
Modernisierungen: Teilausbau Dachgeschoss, teilweise Fenster und Elektroleitungen, und Böden EG - OG, zurückliegend.
Zustand: Es bestehen Restarbeiten im DG, sowie Instandhaltungsbedarf an der Traufe / Anbindung Nachbardach im Bereich der Loggia
Baumängel/Schäden: - Feuchtigkeit EG, Bad und Abstellraum Außenwand Norden, unterhalb des Bades im Obergeschoss.
- Dachabschluss / Traufe zum Nachbargebäude / Loggia
- Frostschäden Bodenbelag der Loggia / Decke Garage
- Die Faserzementplatten an der Außenfassade, als auch andere Bauteile können Gefahrenstoffe, wie z.B. Asbest enthalten (Gebäudeklasse F, Risiko sehr hoch)

- ▶ Vor vermögenswirksamen Dispositionen ist eine weitergehende Klärung der Feuchtigkeit in der Außenwand im Norden und aufgrund des langen Leerstands eine Überprüfung der Zu-/Ableitungen, als auch technischer und elektrischer Anlagen durch einen Bausachverständigen anzuraten.
- ▶ Eine Beurteilung möglicher Schäden und Restarbeiten kann nur entsprechend einer allgemeinen Risikoberücksichtigung gem. Kriterien des § 8, Abs.3, ImmoWertV erfolgen.

3 Zivil- und Öffentlich-rechtliche Eigenschaften

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Salzgitter, Bezirk Sehlde, Blatt 546;
Ausdruck vom 22.04.2024;
Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II

Abteilung II (Rechte, Belastungen):

Lfd. Nr.: 1 Zwangsversteigerungsvermerk zum Zweck der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 9/24).
Eingetragen am 22.03.2024

Die Eintragung lfd. Nr. 1 wird als wertneutral eingestuft.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

3.2 Verwaltung, Verträge

Das Objekt konnte innen und außen besichtigt werden. Es befindet sich seit längerem im Leerstand.

Die Ackerfläche (im Außenbereich) ist nach Auskunft der Eigentümer mündlich an Herrn XXX (Name dem Gericht bekannt) verpachtet. Die vereinbarte Pacht beträgt hierfür 50 €/Jahr. Die Verwaltung erfolgt über die Eigentümer.

Weitere mündliche oder schriftliche privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt und bleiben unberücksichtigt.

3.3 Städtebaurecht

Bauleitplanung:

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der geschlossenen Ortsgrenzen und wird in diesem Zusammenhang auch nach § 34 BauGB betrachtet. Die Ackerfläche befindet sich, gemäß Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde, im Außenbereich.

Bauordnungsverfahren:

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bauordnungsverfahren einbezogen.

Satzungen und Baugebote, bauaufsichtliche Beschränkungen, Beanstandungen:

Keine über die städteüblichen Satzungen hinausgehende Satzungen oder Baugebote.

3.4 Baulasten / Grenzverhältnisse

Nach Auskunft der Bauaufsicht, Landkreis Wolfenbüttel vom 03.06.2024 enthält das Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt Hundemarkt 1 A keine Baulasten.

3.5 Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungsbeitrag

Laut Auskunft der Samtgemeinde Baddeckenstedt ist kein Erschließungsbeitrag oder Straßenausbaubeitrag ausstehend. Weitere Maßnahmen sind in der näheren Zukunft nicht geplant.

3.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

4 Analyse und Beurteilung

4.1 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

Im Landkreis Wolfenbüttel werden jährlich stabil ca. 50 - 60 Wohnhäuser mit Baujahren um 1900 weiterverkauft. Das Wohnhaus befindet sich mit einer Einliegerwohnung zentral im Dorfgebiet und ist insgesamt standsicher.

Schwächen

Der Immobilienmarkt konsolidiert. Die energetischen Eigenschaften, der Zustand und die Ausstattung der Innenräume entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen. Das Objekt wird seit ca. 6 Jahren nicht mehr bewohnt.

Chancen

Zukünftige Wertsteigerungen sind aktuell nicht erkennbar.

Risiken

Es bestehen immobilienwirtschaftliche Risiken für durchgreifende und energetische Maßnahmen, da die Kosten einer Modernisierung den Gebäudewert übersteigen können.

4.2 Risikoeinschätzung

Drittverwendungsfähigkeit

Das Gebäude ist für Wohnzwecke konzipiert. Aufgrund der Lage ist auch weiterhin diese Nutzung gegeben.

Vermietbarkeit

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit kleiner Einliegerwohnung im Erdgeschoss. Aufgrund der Gebäude und Ortslage kann gewöhnlich, bei nutz- und bewohnbaren Objekten, von einer durchschnittlichen Vermietungsphase mit eher moderaten Mieten ausgegangen werden.

Marktgängigkeit

Die Immobilienmarktlage für ältere Wohnhäuser ist seit längeren Jahren gegenüber dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr rückläufig. Das trifft besonders auch im ländlichen Raum Wolfenbüttel zu. Es ist daher, neben mäßigen Verkaufspreisen, ggf. auch mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

5 Wertermittlung

5.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) bestimmt. Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben.

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg sind für das Bewertungsobjekt keine ausreichenden Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Das Bewertungsobjekt ist als Wohnhaus konzipiert, für einen Kauf ist daher der Substanzwert entscheidend.

Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Sachwert abgeleitet.

5.2 Bodenwertermittlung

Nach der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung kann bei dem Bewertungsobjekt des Wohnhauses von baureifem Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV (2021) ausgegangen werden.

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 50 €/m², Wohnbaufläche Dorfgebiet, Erschließungsbeitragsfrei.

(Erhebungsstichtag 01.03.2024, Bodenrichtwertzone 00600172).

Die Merkmale dieses Bodenrichtwerts stimmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein. Eine weitere Lageanpassung ist nicht vorzunehmen.

Bodenwert

Wohnhaus Flurstück 778/125: 329 m² x 50 €/m² = 16.450 €

Selbstständig nutzbare landwirtschaftliche Ackerfläche, Flurstück 13

Nach dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sehnde und der tatsächlichen Nutzung kann bei dem Bewertungsobjekt von land- und forstwirtschaftlichen Flächen gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV (2021) ausgegangen werden.

Der Bodenrichtwert beträgt für diese Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 4,50 €/m², Art der Nutzung: Acker mit einer durchschnittlichen Ackerzahl 70 (Erhebungsstichtag 01.01.2024, Bodenrichtwertzone 00608070).

Die Fläche wird nach dem Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung als Ackerland und der örtlichen Acker- und Bodenzahl 70 sowie der Ertragsmesszahl 350 ausgewiesen und entspricht damit der Qualität des veröffentlichten Bodenrichtwertes.

Die Merkmale dieses Bodenrichtwerts stimmen hinsichtlich Art der Nutzung mit Bezug zur näheren Umgebung im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein, jedoch weicht die Größe mit 500 m² von üblichen Flächen von rd. 20.000 m² ab.

Die Ackerfläche befindet sich ortsnah am nordöstlichen Ortsausgang und ist über eine landwirtschaftliche Zuwegung gut anfahrbar. Das Flurstück fügt sich als Arrondierungsfläche zudem in das umliegende Ackerland des Flurstücks 94/12 sehr gut ein und kann damit auch als vollwertige Ackerfläche angesetzt werden.

Weiter ist das Grundstück nach Auskunft der Eigentümer mündlich für jährlich 50 € verpachtet und wird zum Ortstermin durch den Pächter als Ablagerung für Tier-/Pferdemist genutzt.

Nach Auskunft des Umweltamtes Landkreis Wolfenbüttel vom 03.06.2024 und deren örtlicher Überprüfung ist diese Nutzung, mit einer entsprechenden Abdeckung, bis zu 6 Monaten zulässig.

Ein Ansatz für die Fläche kann daher, mit Bezug zur Ortsnähe und Arrondierung, mit 4,50 €/m² erfolgen.

Bodenwert

Auf der Laake, Flur 16, Flurstück 13: $500 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ €/m}^2 = 2.250 \text{ €}$

5.3 Sachwertverfahren

Grundlage des Sachwertverfahrens ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt anhand von Kauffalluntersuchungen durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Sachwerten der baulichen Anlagen, Bodenwert und Außenanlagen unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Zur Übertragung auf den Grundstücksmarkt sind anschließend die Marktanpassungsfaktoren mit entsprechenden Modellparametern der jeweiligen Gutachterausschüsse anzuwenden (§ 10, ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Modellkonformität

Zur Verwendung der Daten ist das veröffentlichte Modell anzuwenden.

(Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Braunschweig, Anlage zu den Sachwertfaktoren).

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV), ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten
	x	Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	x	Regionalfaktor (1,0)
	x	Alterswertminderungsfaktor $[(GND - RND) / GND]$ mit Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche (marktübliche Größe)
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße (Dashboard 8.2)
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
vorläufiger Sachwert	=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle der ImmoWertV, Abs. II, Kostenkennwerte entnommen und der entsprechenden Standardstufe des Objekts (Abs. III) zugeordnet.

Für das Objekt ergibt sich ein Tabellenwert von 775 €/m².

Baupreisindex (BPI)

Es wird zum Stichtag der durch das statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, bezogen auf das Jahr 2015, Wohngebäude vom 1.Quartal 2024 mit 163,3 verwendet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten entsprechen der Kostengruppe 700 nach DIN 276 und liegen für diesen Haustyp bei 17 %. Sie sind in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses Braunschweig beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für diesen Objekttyp 70 Jahre.

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierung wird das Modell (Anlage 4 SW-R) mit herangezogen. Hieraus lässt sich ein Modernisierungsgrad für das Gebäude mit 2-3 Punkten (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, letzte ca. vor 16-25 Jahren) und einer modifizierten Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren ableiten.

Es ergibt sich damit das fiktive Baujahr $(2024 + 20 - 70) = 1974$.

Die Alterswertminderung erfolgt modellkonform linear.

Marktanpassung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Braunschweig hat durch Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen Anpassungs- Zu- und Abschläge für Ein- und Zweifamilienhäuser (gem. § 10 ImmoWertV) veröffentlicht. Diese Zu- und Abschläge sind abhängig von der Höhe des Sachwertes in Verbindung mit Wertermittlungsstichtag, Bodenrichtwert, vorläufigem Sachwert, Restnutzungsdauer und Standardstufe.

Für das Bewertungsobjekt mit einem Sachwert von rd. 165.000 € beträgt der Ansatz angepasst 0,96.

Sachwertfaktoren für ein Reihenhaus/Doppelhaushälfte Landkreis Wolfenbüttel	
Berechnung des Sachwertfaktors	
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwert [€/m²]:	50
Vorläufiger Sachwert [€]:	165.000
Wohnfläche [m²]:	225
Restnutzungsdauer [Jahre]:	20
Standardstufe:	1,5
Sachwertfaktor:	0,96

Stichprobenübersicht			
Stichprobe: 160 Kauffälle			
Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	06.05.2021	24.11.2023	01.06.2022
Bodenrichtwert [€/m²]	40	300	220
Restnutzungsdauer	14	67	30
Wohnfläche [m²]	61	199	115
Standardstufe	1,5	4,5	2,5

 [Modellbeschreibung](#)

Quelle: Gutachterausschüsse in Niedersachsen, Dashboard -Datenbasis 01.01.2024-

Der so ermittelte Sachwert bezieht sich auf die Erhebungen zum 01.01.2024 Der Immobilienmarkt konsolidiert, die Daten sind nicht mehr aktuell.

Entsprechend der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig haben sich im Zeitraum 1/2024 bis 6/2024 die Kaufpreise für Wohnhäuser weiter fallend, bis – 5%, herausgebildet. Diese Entwicklung ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht beendet. Es erfolgt eine weitere Marktanpassung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 08.05.2024 mit – 5 %, daher 0,95.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform pauschal mit 5.000 € für Hausanschlüsse, Platierungen, Einfriedung, Nebengebäuden angesetzt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Sachwertfaktoren erfassen bereits den baujahresüblichen Zustand durchschnittlicher Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts. Die Lage-, baulicher Zustand und die vorgefundenen Ausstattungsmerkmale sind daher bereits ausreichend in dem Bodenrichtwert, Objektgröße, Standardstufe und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer enthalten. Ein weiterer Abzug hierfür erfolgt nicht.

Für das Objekt bestehen, aufgrund etwa 6-jährigem Leerstands und der Feuchtigkeit an der Außenwand, als auch der Restarbeiten im Dachgeschoss, sowie ggf. erhöhter Entsorgungskosten für belastete Baumaterialien, neben einer üblichen Renovierung zusätzlich weitere Risiken.

Diese werden von dem üblichen Marktwert mit einem Risikoabschlag mit pauschal 30.000 € vorgenommen. Das entspricht einem Ansatz von rd. 135 €/m² (30.000 ./ 225 m²).

Erfahrungsgemäß entspricht dieser Ansatz auch dem Wert, den ein Kaufinteressent durchschnittlich dafür in Abzug bringt.

Es erfolgt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 39 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ein Risikoabzug von zusätzlichen 30.000 € des allgemeinen Sachwerts zur weiteren Marktanpassung.

5.4 Berechnungen

Die Maße wurden den vorliegenden Aufzeichnungen der Bauakte entnommen und vor Ort plausibilisiert. Es sind als Grundlage für die Berechnungen keine nennenswerten Abweichungen gegenüber den Aufzeichnungen feststellbar.

Die nachstehenden Berechnungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurden zum Zweck der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit abgeleitet.

Standard: 2.31: Doppel- und Reihenendhäuser, nicht unterkellert
Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut

BGF-Berechnung: 2.31: $11,90 \text{ m} \times 7,90 \text{ m} = 94,01 \text{ m}^2$
 $+ 4,60 \text{ m} \times 6,90 \text{ m} = 31,74 \text{ m}^2$
 $+ 1,65 \text{ m} \times 3,30 \text{ m} = 5,45 \text{ m}^2 = 131,2 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Etagen} = \text{rd. } 394 \text{ m}^2$

Ausstattung: Wohnhaus Standardstufe 1 = Wägungsanteil ca. 47 %
Standardstufe 2 = Wägungsanteil ca. 42 %
Standardstufe 3 = Wägungsanteil ca. 11 %

NHK-Ermittlung 2.31: $(675 \times 0,47) + (750 \times 0,42) + (945 \times 0,11) = 736,20$
 $736,20 \times 1,05 = 773,01 = \text{rd. } 775 \text{ €/m}^2$
- (Korrektur für Einliegerwohnung = 1,05) -

Modernisierungen: zurückliegend, Zeitpunkt der Ausführungen unbekannt:
- Dach-/ Dachgeschossausbau 1973-1974
- Verblendung der Außenfassade / teilmod. Innenräume
- Fenster unterschiedliche Baujahre ca. 1973 – 1984,
- EG / OG ca. 1995 – 2003 , teilw. mit elektr. Rollläden

Baujahr: Ursprung unbekannt, Ausbau EG / OG ca. 1974, DG Ca: 1984-1986
Gebäudealter \geq 50 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
modifizierte (ca. 2-3 Punkte, zurückliegende kleinere Modernisierungen
im Rahmen der Instandhaltung) Restnutzungsdauer 20 Jahre
Fiktives Baujahr: $2024 + 20 - 70 = 1974$

Wohn-/Nutzflächen:

Die Wohn-/Nutzfläche erfolgt überschlägig über vorliegende Aufzeichnung zum Bauantrag und kann für die Berechnungen als ausreichend angenommen werden. Ein genaues Aufmaß ist anzuraten.

EG: = rd. 82 m^2
OG: = rd. 98 m^2 (ohne Loggia)
DG: = rd. 45 m^2 (DG teilausgebaut)
Gesamt = rd. 225 m^2

Nutzfläche Garage EG = ca. 16 m^2

Sachwertverfahren

Stichtag 08.Mai 2024

Herstellungskosten gem. SW-R 4.1.1.4 - 4.1.1.6

1. Gebäude	BGF	NHK 2010	BPI	Wert
2.31	394 m ²	775 €/m ²	305.350 €	498.636 €
Summe	394 m ²			= 498.636 €
2. Abweichungen gem. SW-R 4.1.1.7				0 €
				498.636 €
3. Alterswertminderung				
Gebäude	RND	GND	linear	
Wohnhaus	20 J.	70 J.	-71%	498.636 € - 354.032 € = 144.604 €
4. Außenanlage und besondere Bauteile				
Außenanlage gemäß Modell GAA				5.000 € + 5.000 €
5. Wert Wohnhaus und Außenanlagen				149.604 €
6. Bodenwertanteil des Eigentums				329 m ² 50 €/m ² + 16.450 €
7. vorläufiger Sachwert				166.054 €
8. Marktanpassungsfaktor				166.054 € x 0,96 x 0,95 = 14.613 €
9. allgemeiner Sachwert, lastenfrei				= 151.441 €
10. objektspezifische Grundstücksmerkmale (2.6)				- 30.000 €
11. objektspezifischer Sachwert				= 121.441 €
12. Sachwert marktkonform, lastenfrei				rd. 120.000 €
13. selbstständig nutzbare Ackerfläche				500 m ² 4,50 €/m ² + 2.250 €
14. Sachwert marktkonform				rd. 122.250 €

6 Zusammenfassung und Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Aus den angewandten Wertermittlungsverfahren ergeben sich die folgenden Ergebnisse.

Der marktkonforme, unbelastete Sachwert wird mit rd. 122.250 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zur Eigennutzung konzipiertes Objekt. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 5.1 erläutert, aus dem Sachwert abgeleitet. Die Marktkonformität wurde bereits im Rechengang und durch den Ansatz der zielführenden Werte berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der Marktwert für das Objekt, Hundemarkt 1A, 38279 Salzgitter-Sehnde beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024

122.250 €, unbelastet

(anteiliger Wert Wohnhaus, Flurstück 778/125 = 120.000 €)

(anteiliger Wert Ackerfläche, Flurstück 13 = 2.250 €)

6.1 Vergleichsdaten

Zur Plausibilisierung der ermittelten Werte wurden Angebotspreise für vergleichbare Wohnhäuser im Internet (ImmobilienScout24, IVD24) recherchiert. Die recherchierten Angebote mit rd. 120 - 250 m² Wohnfläche, Umkreis 5 km, liegen innerhalb einer Spanne zwischen 90.000 € bis 180.000 €. Die Angebote weichen mit Größe, Baujahr, Zustand und Ausstattung jedoch vom Bewertungsobjekt ab. Sie entsprechen ebenfalls noch keinen Kaufabschlüssen.

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wolfenbüttel werden durch den Gutachterausschusses mit Normobjekt zum 01.01.2024 (Bodenrichtwert 50 €/m², modifiziertes Baujahr 1974, Wohnfläche rd. 225 m², Grundstücks ca. 330 m² und einer Standardstufe 1,5) interpoliert mit rd. 720 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt entspricht das zum 01.01.2024 rd. 160.000 € (720 €/m² x 225m²). Mit Korrektur zum Wertermittlungsstichtag von - 5 % (01.01.2024 – 08.05.2024) ergeben sich rd. 150.000 €

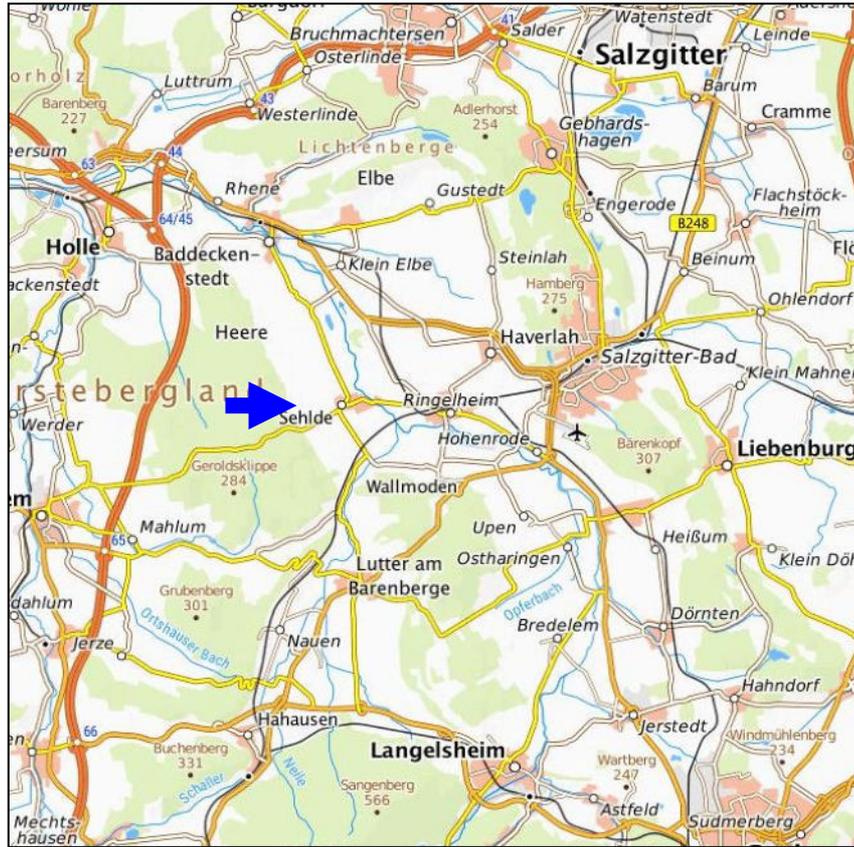
Der ermittelte, allgemeine Sachwert, beträgt ohne erforderliche Risikoabschläge rd. 150.000 € und liegt in dem mittleren Spannenbereich.

Der Marktwert wird durch die Vergleichsdaten gestützt.

Braunschweig, 02.07.2024

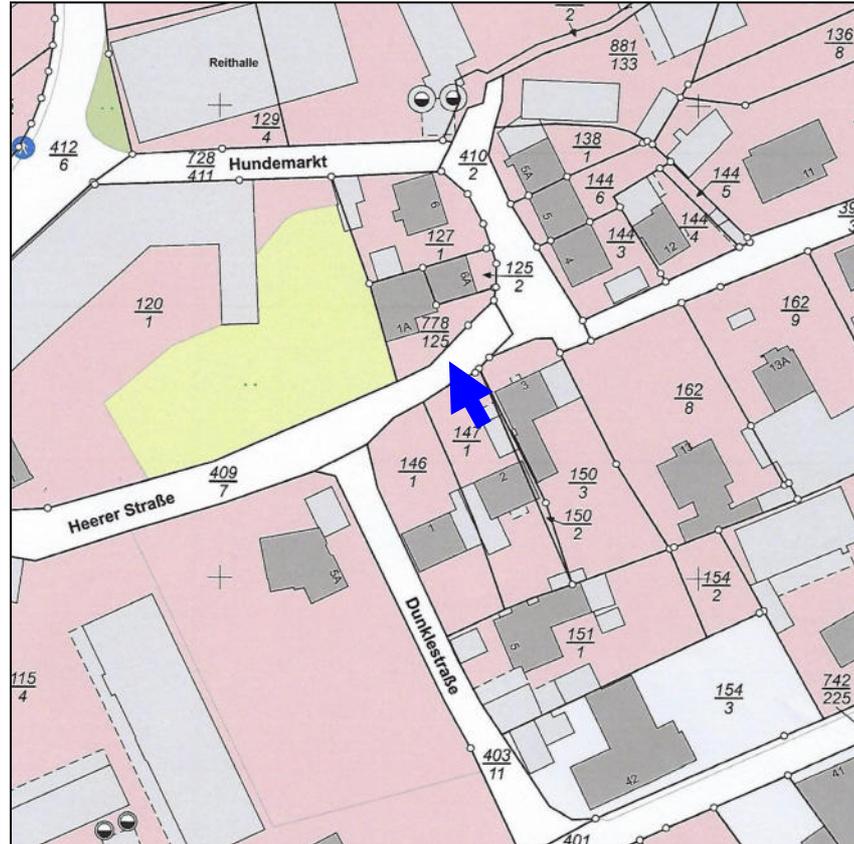
Betriebswirt Olaf Thomas
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort



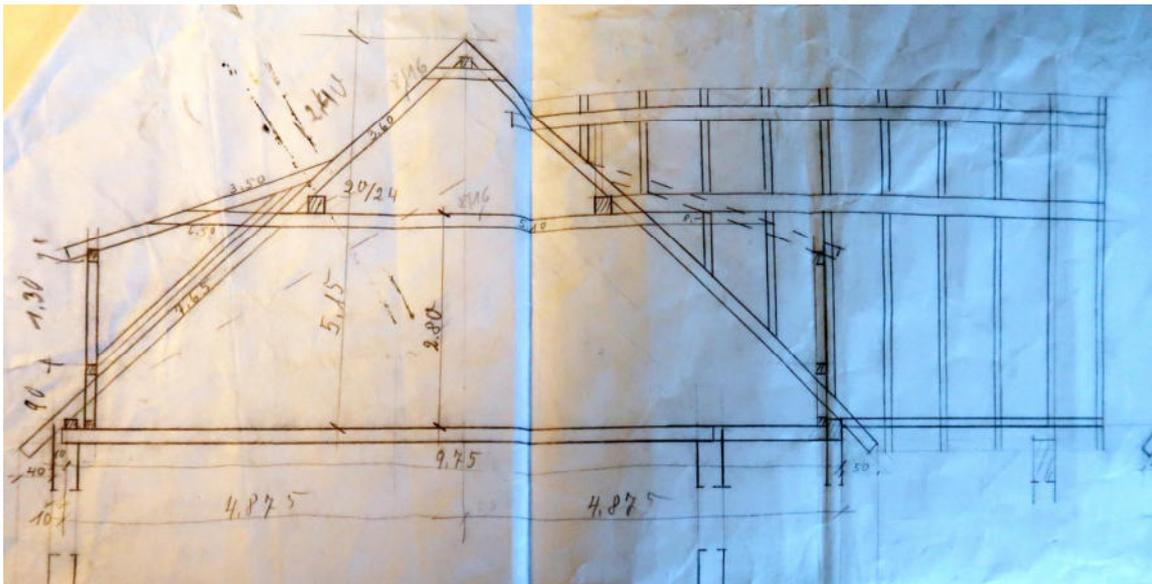
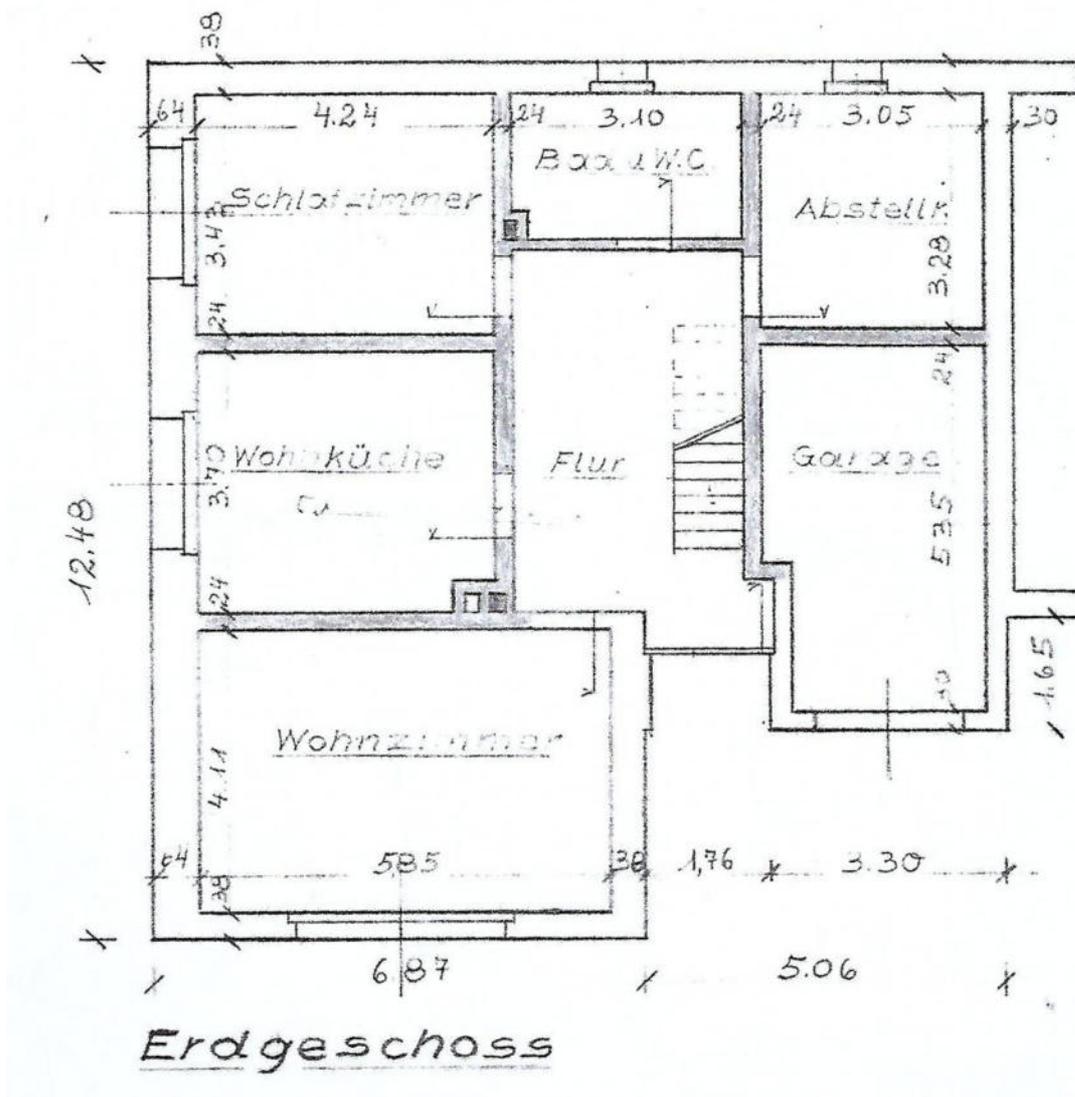
Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024
(www.gll.niedersachsen.de und www.lgn.niedersachsen.de)





Quelle: Eigentümer, vorhandene Bauunterlagen Grundriss EG und Schnitt Ausbau Dachgeschoss

Um- und Ausbau eines Wohnhauses

Bauherr: Günter Schlordt

Bauort: Sehlde, Hundemarkt 1

I. Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283:

Erdgeschoß:

1. Wohnzimmer:	5,85	x	4,11	=	24,00 qm ✓
2. Schlafzimmer:	4,24	x	3,43	=	14,60 " ✓
3. Wohnküche:	4,24	x	3,70	=	15,70 " ✓
4. Bad-WC:	3,10	x	2,10	=	6,50 " ✓
5. Diele:	5,30 x 3,10 / 1,00 x 3,00			=	13,40 "

Erdgeschoß = 74,20 qm

Obergeschoß:

1. Wohnzimmer:	6,09	x	4,11	=	25,00 qm
2. Wohnküche:	4,48	x	3,70	=	16,80 " ✓
3. Schlafzimmer:	4,48	x	3,43	=	15,40 "
4. Kinderzimmer:	3,80	x	3,05	=	11,40 "
5. Bad - WC:	3,10	x	2,10	=	6,50 " ✓
6. Flur:	5,30 x 3,10 / 1,00 x 3,00			=	13,40 "

Obergeschoß = 88,30 qm

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

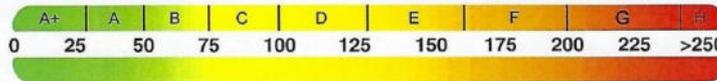
Registriernummer: NI-2023-004747722

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 82,22 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
209,1 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
238,9 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{TC}¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

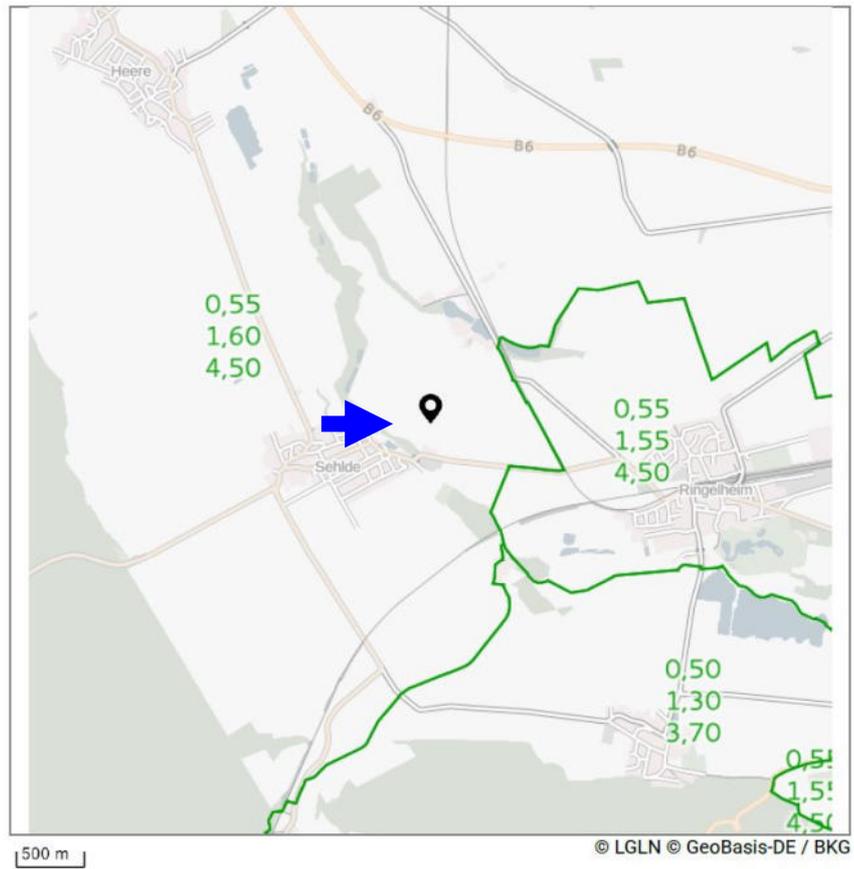
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

209,1 kWh/(m²·a)

Quelle: Eigentümer, oben: Wohnflächenberechnung EG und OG; Ausschnitt Energieausweis;

Anmerkung: Wohnflächenermittlung erfolgte ohne Anrechnung Garage EG und Abstellraum EG/OG

**Lage und Standort
Ackerfläche**



Quelle: © Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfburg;
Ausschnitt Bodenrichtwerte Teilmarkt Land- u. Forstwirtschaft, Boris.NI 2024

**Ackerfläche
Flurstück 13**



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024
(www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)





Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Norden (hinten)



Grenze / Giebel West
Faserzementplatten (ggf. asbesthaltig)



Feuchtigkeit Außenwand Norden



Feuchtigkeit Außenwand Norden



Gartenteil Süden



Hauseingang / Garage / Loggia



Schäden EG-Decke / Loggia



Flur EG beispielhaft



Küche EG beispielhaft



Öl-Heizung EG beispielhaft



Feuchtigkeit Außenwand Norden
(GANN Hydromette 78 Digits)



Bad EG



Bad EG



Treppe EG / OG



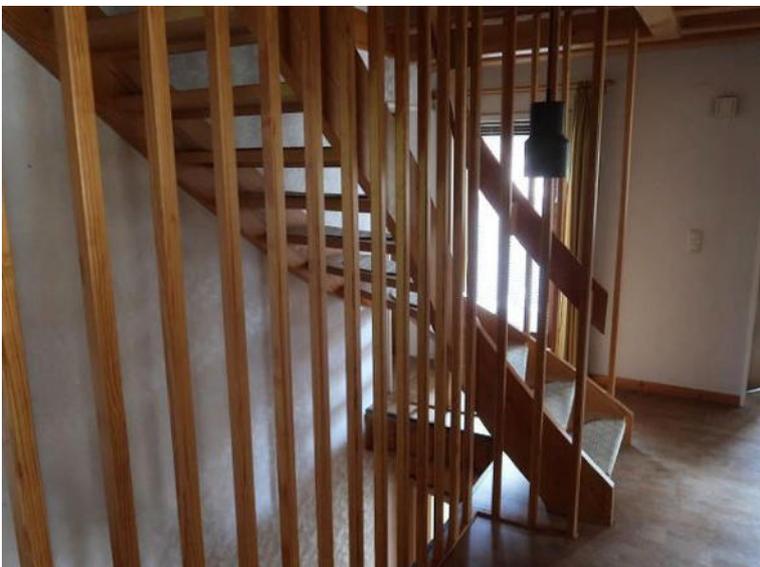
Räume OG beispielhaft



Öl-Ofen Küche beispielhaft



Bad OG beispielhaft



Treppe OG / DG



Feuchtigkeit Dachabschluss Loggia



Rest-Rohbau DG beispielhaft



Rest-Rohbau DG beispielhaft



Raum Süden DG



Teilausbau Dachboden



DFF Dachboden



Öl-Tankbehälter Garage EG



Zufahrt Flurstück 13
29.05.2024



Flurstück 13 / Ablagerungen
29.05.2024



Flurstück 13 / Ablagerungen
29.05.2024