

GUTACHTEN

W-24-040-1G-01

vom 08.10.2024

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

38277 Heere OT Groß Heere, Langer Phal 12



Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer
Auftraggeber: Amtsgericht Salzgitter
Joachim-Campe-Straße 15
38226 Salzgitter
Aktenzeichen: 14 K 10/24

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 62.000 €
Lfd. Nr. 2 1.700 €
Insgesamt, rd. 64.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 31.07.2024

Beschreibung: Freistehendes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr ca. 1910, ca. 130 m²Wfl) und einem angebauten Nebengebäude, in einem dem äußeren Anschein nach z.T. schlechten baulichen Zustand.

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

Gesellschafter:
D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

C. Schmidt B. A.
Prokurist

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

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	7
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
5. BAUBESCHREIBUNG	10
6. WERTERMITTLUNG (lfd. Nr. 1, Flurstück 178/1)	14
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (lfd. Nr. 1, Flurstück 178/1)	15
8. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (lfd. Nr. 2, Flurstück 179/3)	18
9. ZUSAMMENSTELLUNG DER VERKEHRSWERTE	19

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Bauzeichnungen
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung, und Literatur- und Rechtsquellen

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

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Langer Phal 12
38277 Heere OT Groß Heere

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Salzgitter
Joachim-Campe-Straße 15
38226 Salzgitter

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Salzgitter (Geschäftsnummer 14 K 10/24) vom 31.05.2024 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 03.06.2024:

- Amtsgericht Salzgitter
- Grundbuch von: Groß Heere
- Grundbuch Blatt Nr.: 498

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Groß Heere	4	178/1	Hof- und Gebäudefläche, Langer Phal 12	242
2	Groß Heere	4	179/3	Hofraum, Langer Phal 12	41
Summe					283

Rechte und Lasten

im Grundbuch

Es ist folgende Eintragung in Abteilung 2 des Grundbuches vorhanden:

Lfd. Nr. 6 zu lfd. Nr. 1 und 2:

Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 31.07.2024

1.6. Wertermittlungstichtag 31.07.2024

1.7. Qualitätsstichtag 31.07.2024

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte

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

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten; eine Altlastenuntersuchung hat nicht stattgefunden. Eine Untersuchung auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Wolfenbüttel
Samtgemeinde	Baddeckenstedt (rd. 10.000 Einwohner)
Gemeinde	Heere (rd. 1.000 Einwohner)
Ortsteil	Groß Heere
Lage / Umgebung	Das Grundstück befindet sich unmittelbar im Ortskern von Groß Heere in der Nähe der Kirche. Die Umgebungsbebauung ist dörflich geprägt.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Öffentliche Verkehrsmittel	Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort in einer Entfernung von ca. 2 Gehminuten. Der nächste Bahnhof befindet sich in Baddeckenstedt (Entfernung ca. 3 km).

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in Baddeckenstedt.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in Salzgitter-Bad (Entfernung ca. 10 km).
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich in Baddeckenstedt. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Salzgitter-Bad.

Kindergarten/Schulen	Ein Kindergarten befindet sich in Groß Heere. Die nächste Grundschule befindet sich in Sehnde (Entfernung ca. 3 km), die nächsten weiterführenden Schulen in Baddeckenstedt und Salzgitter-Bad. Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Hildesheim (Entfernung ca. 25 km), Wolfenbüttel (Entfernung ca. 30 km) und Braunschweig (Entfernung ca. 40 km).
Arbeitsplätze	Arbeitsplätze befinden sich im Gebiet der Stadt Salzgitter.
Kultur/Freizeit	Das Freizeitangebot vor Ort ist geprägt durch Vereine. Ein Kulturangebot ist nicht ausgeprägt.

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 24.06.2024 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück abschließend bebaut und die Bebauung genehmigt ist.

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

Gemäß Schreiben der Samtgemeinde Baddeckenstedt vom 24.06.2024 ist das Grundstück derzeit erschließungskostenfrei.

Gemäß Schreiben des Wasserverbandes Lehrte vom 20.06.2024 sind keine weiteren Anschlüsse nötig. Ein Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasseranschluss ist vorhanden. Da der Trinkwasseranschluss gesperrt ist, fallen hier Kosten für die Entsperrung in Höhe von 64,20€ an.

Künftige Nacherschließungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

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 20.06.2024 sind die gegenständlichen Flurstücke 178/1 und 179/3 durch eine Vereinigungsbaulast zu einem Baugrundstück zusammengefasst.

Wohnungs- und miet-

rechtliche Bindungen

Nicht bekannt

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

Denkmalschutz:

Denkmaleigenschaften liegen nicht vor.

Altlasten:

Für das Grundstück sind nach Auskunft des Landkreises Wolfenbüttel vom 21.06.2024 derzeit keine Altlasten bekannt, es liegt auch keine Verdachtsfläche vor. Die Lage des Bewertungsgrundstück soll sich jedoch in der potentiell schwermetallbelasteten Aue von Innerste oder Oker befinden.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft des Landkreises Wolfenbüttel vom 26.06.2024 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

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

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Erschließungszustand nicht bekannt.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück erschlossen ist mit Wasser, Abwasser, Elektrizität sowie ein Telefonanschluss vorhanden ist. Gasanschluss nicht bekannt.

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

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück besteht aus zwei aneinandergrenzenden Flurstücken, die insgesamt einen annähernd viereckigen Zuschnitt aufweisen.
Grenzverhältnisse	Geregelte Grenzverhältnisse. Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Vor Ort nicht erkennbar.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Überwiegend ohne Einfriedung.
Bodenbefestigung	Das Grundstück ist in großen Teilen befestigt.
Anpflanzungen	Das Grundstück ist verwildert.
Einstellplätze	Einstellplätze befinden sich auf dem Grundstück.
Sonstiges	---

5. BAUBESCHREIBUNG

Die Gebäude konnten nur von außen und auch nur teilweise angesehen werden.

Es konnte teilweise und in begrenztem Umfang Einblick in den Innenbereich des Wohnhauses genommen werden.

Die Baubeschreibung erfolgt nach dem äußeren Anschein, den Erkenntnissen aus dem Ortstermin und der Bauakte.

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem angebauten Nebengebäude.

5.2. Baubeschreibung

Objektart Einfamilienhaus

Baujahr Geschätzt 1910

Sanierung/

Modernisierung Das Gebäude hat augenscheinlich einen offensichtlichen Renovierungsbedarf.

Nach äußerem Anschein hat das Gebäude eine vernachlässigte Bauunterhaltung.

Nach Einblicknahme durch die Fenster haben im Inneren zumindest in Teilbereichen oberflächliche Renovierungen im Bereich der Wand-, und Fußbodenoberflächen stattgefunden.

Durchgreifende Instandsetzungen, die erforderlich wären, sind augenscheinlich nicht durchgeführt worden.

Grundrissgestaltung/

Raumaufteilung

Nicht bekannt.

Laut Bauunterlagen sind im Erdgeschoss und im Dachgeschoss jeweils in 4 Räume abgeteilt.

Laut Bauunterlagen entsprechen die Raumhöhen im Dachgeschoss nicht den heutigen Anforderungen an Aufenthaltsräume.

Wohnfläche

Ca. 130 m² (Ermittlung siehe Anhang 3)**Konstruktion**

Fundamente

Streifenfundamente

Keller *

Teilkeller, laut Bauunterlagen

Außenwände

Mauerwerk, z.T. Fachwerk

Fassade

Putz, z.T. Fachwerk, z.T. Faserzementplatten-Verkleidung

Innenwände

Mauerwerk und Fachwerk

Decken

Holzbalkendecken

Dach

Satteldach als Holzkonstruktion, Zwerchhaus;

Eindeckung Betondachsteine

Treppe *

Holztreppe oder gleichwertig

Ausstattung

Fußböden *

Laminat oder gleichwertig

Küchenausstattung: nicht bekannt.

Oberfläche Decke *

Putz mit Anstrich oder Tapete, z.T. Holzpaneele

Oberfläche Innenwand *

Putz mit Anstrich oder Tapete

Türen *

Holztüren gestrichen oder gleichwertig

Fenster

z.T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung z.T. mit Rollläden, z.T. alte Holzfenster mit Isolierverglasung

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation *	Veraltete Unterputz-Elektroinstallation.
Sanitärinstallation *	Ein Bad mit Dusche oder Badewanne.
Heizungsinstallation *	Eine einfache Zentralheizung.

*** Die Ausstattung wird nach äußerem Anschein und Erkenntnissen durch teilweise Einblicknahme durch die Fenster unterstellt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.**

Besondere Bauteile Eingangsvorbau als Holzkonstruktion

5.3. Weitere bauliche Anlagen

An das Wohnhaus angebautes Nebengebäude, ehemals Stallgebäude, augenscheinlich in Teilbereichen umgebaut.

5.4. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Wohnhaus und das angebaute Nebengebäude befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem schlechten baulichen Zustand und weisen eine vernachlässigte Bauunterhaltung auf.

Es sind Schäden an der Dacheindeckung vorhanden.

Die vermutlich asbesthaltige Faserzementplatten-Verkleidung an der Ostseite ist abgängig.

Die Fassadenverkleidung des Zwerchhauses fehlt.

Das Nebengebäude weist z.T. Rissbildungen im Mauerwerksverband auf.

Es sind Öffnungen in der Außenwand hergestellt worden, die nicht fachgerecht ausgeführt sind.

Es ist augenscheinlich eine Innenrenovierung insgesamt erforderlich.

Augenscheinlich wurde in Teilbereichen laienhaft mit Renovierungen begonnen, die nicht fertiggestellt wurden.

Das Grundstück ist insgesamt verwildert.

6. WERTERMITTLUNG (lfd. Nr. 1, Flurstück 178/1)

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)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **10.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **125.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **118.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (Ifd. Nr. 1, Flurstück 178/1)

(§ 6 ImmoWertV)

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

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)

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** Höhe von **118.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

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

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

- Bodenrichtwert
- Wohnfläche
- Restnutzungsdauer
- Standardstufe (Gebäudestandard)

ist der Marktanpassungsfaktor in einer Spannbreite von 1,06 bis 1,10 zu verorten.

Bei Ansatz eines mittleren Sachwertfaktor von 1,08 ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$118.000 \text{ €} \times 1,08 = 127.440 \text{ €, rd. } \mathbf{127.000 \text{ €}}$$

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste / marktgerechte **Sachwert** in Höhe von **127.000 €** entspricht einem Wert von **977 €/m² Wohnfläche**.

In den Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wolfenbüttel mit einem modifizierten Baujahr 1970 unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Lage
- Wohnfläche
- Grundstücksgröße
- Standardstufe (Gebäudestandard)

für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von rd. 974 €/m² ausgewiesen.

Der Vergleichsfaktor bestätigt demnach den ermittelten marktgerechten Sachwert.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 125.000 €** bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Für die unter Punkt 5.5 im Gutachten aufgeführten Schäden wird ein marktgerechter Wertabschlag - der nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen ist - in Höhe von **500 €/m²** vom marktangepassten Sachwert abgezogen:

$$127.000 \text{ €} - (500 \text{ €/m}^2 \times 130 \text{ m}^2) = \mathbf{62.000 \text{ €}}$$

Die Kosten für die Entsperrung des Trinkwasseranschlusses sind hierin enthalten.

Hingewiesen wird nochmals darauf, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Das sich hieraus ergebende Risiko hat ein Bieter individuell mit seinem Gebot zu würdigen.

7.5. Verkehrswert (Ifd. Nr. 1, Flurstück 178/1)

(ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

$$\mathbf{62.000 \text{ €}}$$

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

8. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (Ifd. Nr. 2, Flurstück 179/3)

(§ 6 ImmoWertV)

Der Verkehrswert des als Stellplatzfläche und Freifläche genutzten Flurstückes (GB lfd.-Nr. 2, Flurstück 179/3) wird durch den Bodenwert bestimmt.

Gemäß den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen veröffentlichten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 beträgt der Bodenrichtwert 55 €/m² für baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei für Wohnbaufläche. Dem Bodenrichtwert wird nach Schlüssigkeitsprüfung als Ausgangswert gefolgt.

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Nutzung veröffentlicht.

Aufgrund der abweichenden Eigenart der näheren Umgebung, nämlich der Lage im Dorfgebiet, erfolgt, entsprechend den vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Nutzung, der Ansatz mit 75 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen.

Somit ergibt sich ein angepasster Bodenwert von:

$$55 \text{ €/m}^2 \times (100 - 25) \% = 41,25 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 41 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert bei einer Größe von 41 m² beträgt demnach:

$$41 \text{ m}^2 \times 41 \text{ €/m}^2 = 1.681 \text{ €} = \text{rd. } 1.700 \text{ €}$$

Verkehrswert (Ifd. Nr. 2, Flurstück 179/3)

(ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der unbelastete Verkehrswert:

1.700 €

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

9. ZUSAMMENSTELLUNG DER VERKEHRSWERTE

Nach Abschluss der Würdigungen beträgt der unbelastete Verkehrswert insgesamt:

GB lfd. Nr. 1, Flurstück 178/1	62.000 €
GB lfd.-Nr. 2, Flurstück 179/3	<u>1.700 €</u>
Insgesamt:	63.700 €, rd. 64.000 €

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Das Risiko der fehlenden Innenbesichtigung und Bewertung nach äußerem Anschein ist vom Bieter zu würdigen.

Der Sachverständige

Dr. Claus-Michael Kinzer MRICS
Diplom-Ingenieur Architekt



Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze (lfd. Nr. 1, Flurstück 178/1)

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

Teilfläche	178/1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m²	242				242	
Bodenrichtwert in €/m²	55					
Erschließungskosten in €/m²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge	-25%					
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m²	41					
Bodenwertanteil rentierlich	9.922 €				9.922 €	10.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						10.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

55 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, - Stichtag 01.01.2024

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Dem ausgewiesenen Bodenrichtwert wird nach Schlüssigkeitsprüfung aus Ausgangswert gefolgt.

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Nutzung veröffentlicht.

Aufgrund der abweichenden Eigenart der näheren Umgebung, nämlich der Lage im Dorfgebiet, erfolgt, entsprechend den vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Nutzung, der Ansatz mit 75 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen.

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Gebäude	1					Rohertrag/ Monat
Geschoss	EG/DG					
Nutzungsart	Wohnen					
Nutz-/ Wohnfläche in m ²	130					130
Anzahl Stellplätze in Stück	1					1
Miete in €/m ² ; €/Stück	6,25					
Miete in €/Monat	813					813

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Eigene Recherchen:

Ein- bis Zweifamilienhäuser zur Miete wurden im Umkreis innerhalb folgender Spanne angeboten:

- 5,10 €/m² bis 7,20 €/m²

IVD-Nord- Immobilienpreisspiegel 2023:

(Für Salzgitter wurden keine Daten veröffentlicht)

Wohnungsmiete Bestand, Nettokaltmiete (wohnwerttypische Größe und Ausstattung), Wolfenbüttel:

- einfacher Wohnwert: 7,00 €/m²

Mietspiegel Stadt Salzgitter 2023:

(Der Mietspiegel findet keine Anwendung für Einfamilienhäuser)

Ortsübliche Vergleichsmiete, Baualtersklasse bis 1948, Wohnfläche 80,01 m² – 150 m²:

- 5,23 €/m² (Spanne: 4,99 €/m² – 5,54 €/m²)

Mietspiegel Stadt Wolfenbüttel 2024:

(Der Mietspiegel findet nur Anwendung für Wohnungen innerhalb der Stadt Wolfenbüttel)

Basismiete, Baualtersklasse bis 1918, Wohnfläche 115 m² – 130 m²:

- 6,72 €/m² (ohne Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen)

Marktbericht 2023 der Grundstücksbörse Braunschweig:

Mietwohnungen, Vermietung aus Bestand, mittlere Wohnlage, Wohnfläche 65 m² – 85 m²:

- Salzgitter 5,80 €/m² – 6,50 €/m²
- Wolfenbüttel 6,50 €/m² – 9,00 €/m²

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

In den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Wolfenbüttel ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,3 % ausgewiesen.

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 mit 2,3 % angesetzt.

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

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	813 €	9.756 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
130 m²	x	13,50 €/m²	=	1.755 € : 17,99%
Verwaltungskosten:				
1 Einheit	x	344 €/Einh.	=	344 € : 3,53%
Mietausfallwagnis				: 2,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 23,52%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	9.756 €	x	23,52%	
		=	2.295 €	
= Jahresreinertrag				7.461 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,30
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				20 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				15,89
Bodenwert:				10.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	10.000 €	x	2,30%	
		=	230 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 7.231 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	7.231 €	x	15,89	114.901 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				10.000 €
Vorläufiger Ertragswert				124.901 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				125.000 €

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

Gebäude	1	2				Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnen	Nebengeb.				
Baujahr Umbau / Erweiterung	1910	1910				
Übliche GND in Jahren	70	70				
RND in Jahren	20	20				
Alter in Jahren	112	112				
Fiktives Alter in Jahren	50	50				
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	206	79				285
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	800	440				
Regionalfaktor (RF)	1,0	1,0				
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,813	1,813				
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	298.782	63.020				361.802
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,286	0,286				
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	85.452 €	18.024 €				103.476 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						5.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						108.476 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					10.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						118.476 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						118.000 €

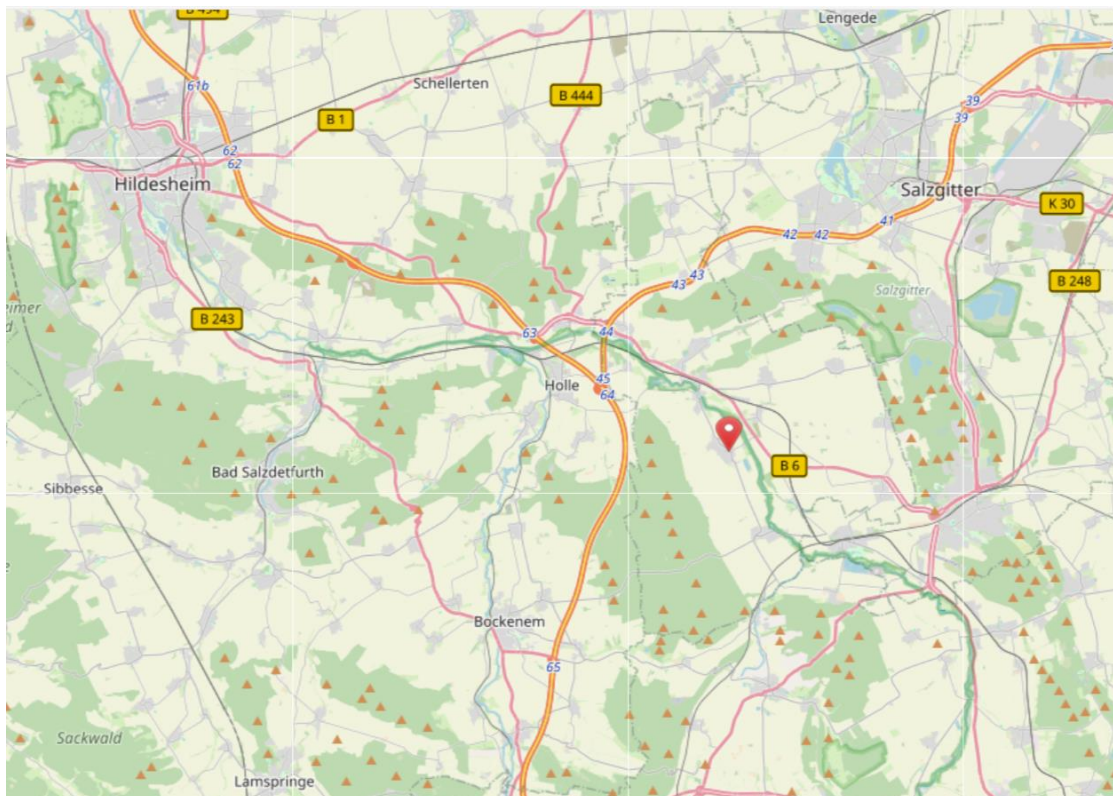
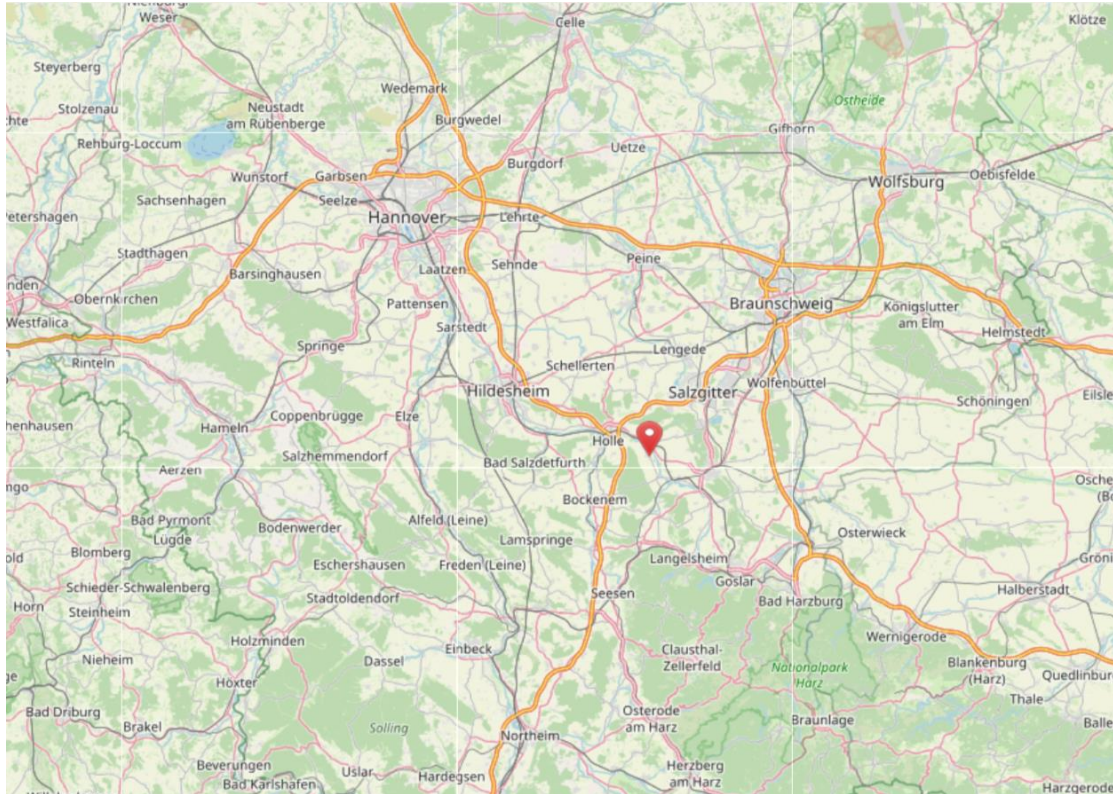
Erläuterung der Abkürzungen:

RND = Restnutzungsdauer
 GND = Gesamtnutzungsdauer
 HK = Herstellungskosten

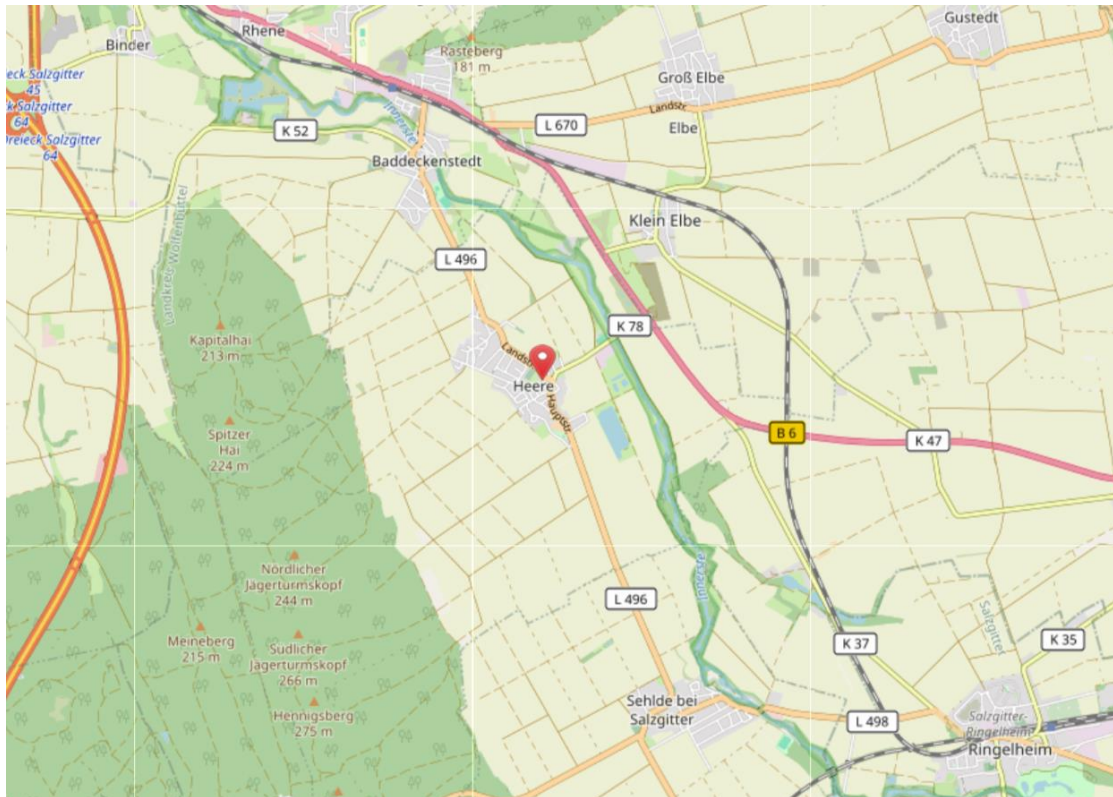
Anhang 2

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

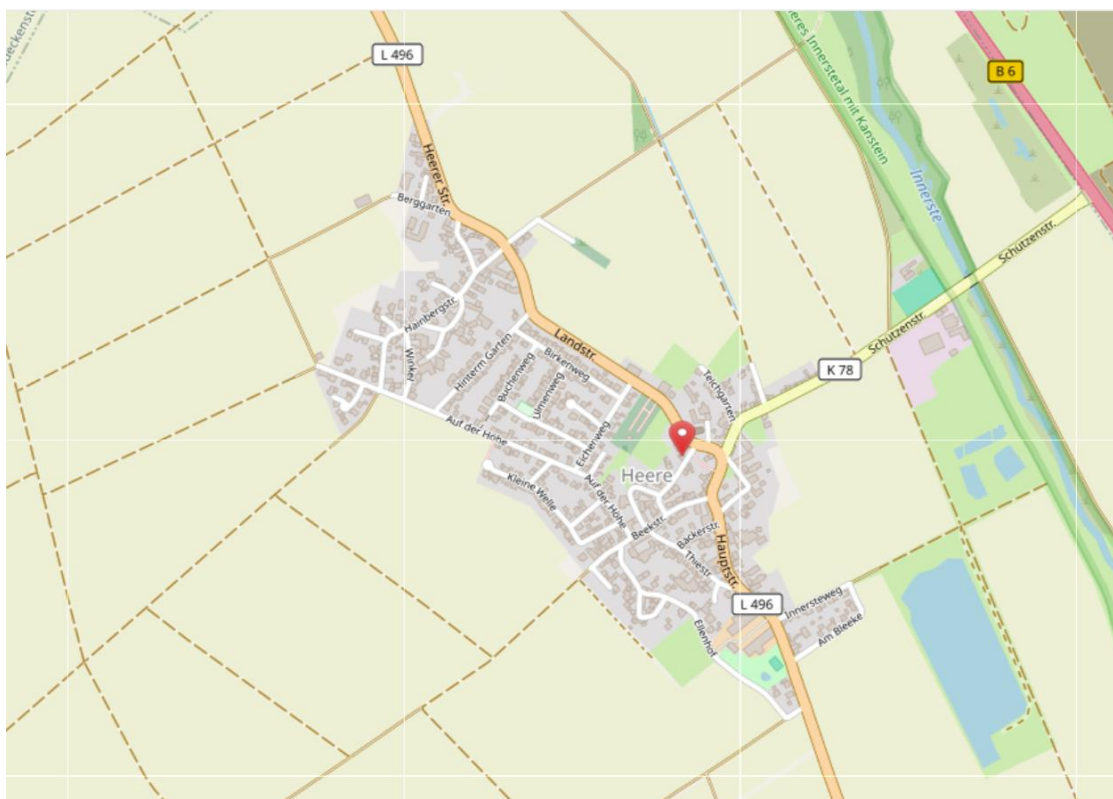
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



A 2.2 Kartenmaterial (Meso)

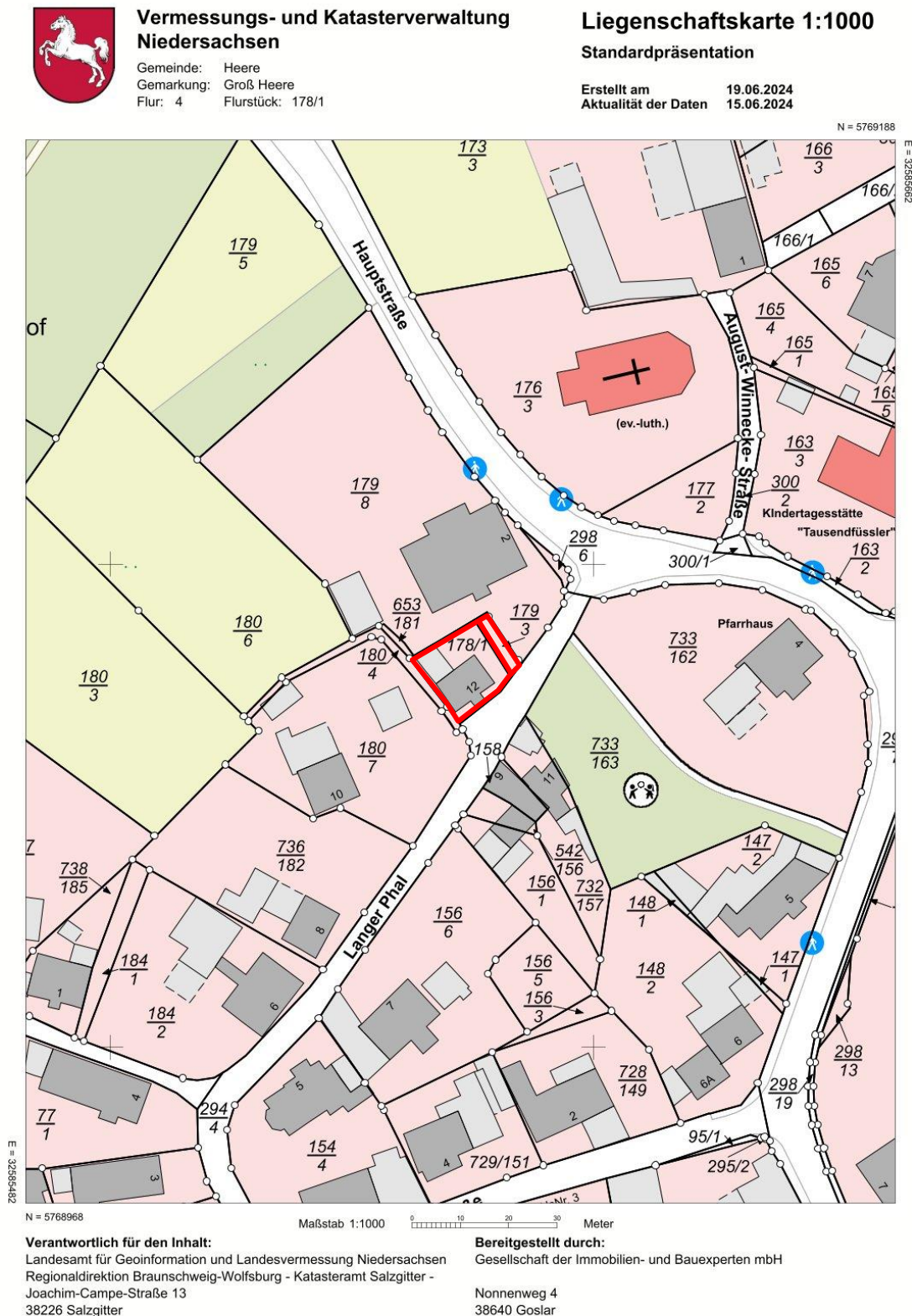


A 2.3 Kartenmaterial (Micro)



A 2.2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

(unmaßstäbliche Verkleinerung)



Anhang 3



A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
Gebäude 1 - Wohnhaus						
<i>Kellergeschoss</i>		10,10	8,15	0,50	41,16	
<i>Erdgeschoss</i>		10,10	8,15	1,00	82,32	
<i>Dachgeschoss</i>		10,10	8,15	1,00	82,32	205,80
Gebäude 2 - Anbau						
Erdgeschoss		5,65	7,00	1,00	39,55	
Dachgeschoss		5,65	7,00	1,00	39,55	79,10
Summe Brutto-Grundfläche						284,90
Summe gerundet						285

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der Bauzeichnungen aus der Bauakte und wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert.

Für das Kellergeschoss lagen keine Zeichnungen vor. Die Größe der Teilunterkellerung in Höhe von 50 % wurde unterstellt.

A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche anhand der Geschossflächen

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m ²
Gebäude 1 - Wohnhaus					
Erdgeschoss					
Stube		3,86	4,00	0,97	14,98
Stube		3,86	4,00	0,97	14,98
Küche		3,86	3,53	0,97	13,22
Kammer		3,86	3,53	0,97	13,22
Flur		2,00	7,65	0,97	14,84
Treppe	-	1,00	3,00	0,97	<u>-2,91</u>
					68,33
Dachgeschoss					
Flur		2,00	7,65	0,97	14,84
Treppe	-	1,00	3,00	0,97	-2,91
Kammer		3,86	4,00	0,50	7,72
Kammer		3,86	3,53	0,97	13,22
Kammer		2,00	4,00	0,97	7,76
Kammer		3,86	4,00	0,50	7,72
Kammer		3,86	3,53	0,97	<u>13,22</u>
					61,57
Summe					129,90
Summe gerundet					130

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte anhand der Bauzeichnungen aus der Bauakte und wurde anhand objektspezifischer Ausbaufaktoren plausibilisiert. Fehlende Maße wurden mit hinreichender Genauigkeit aus der Grundrissdarstellung herausgemessen. Die tatsächliche Grundrissaufteilung ist nicht bekannt, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Anhang 4



A 4 Außenaufnahmen



Südansicht, Straßenansicht



Westansicht



Hofansicht Nordostansicht



Nordansicht Wohnhaus



Ostansicht

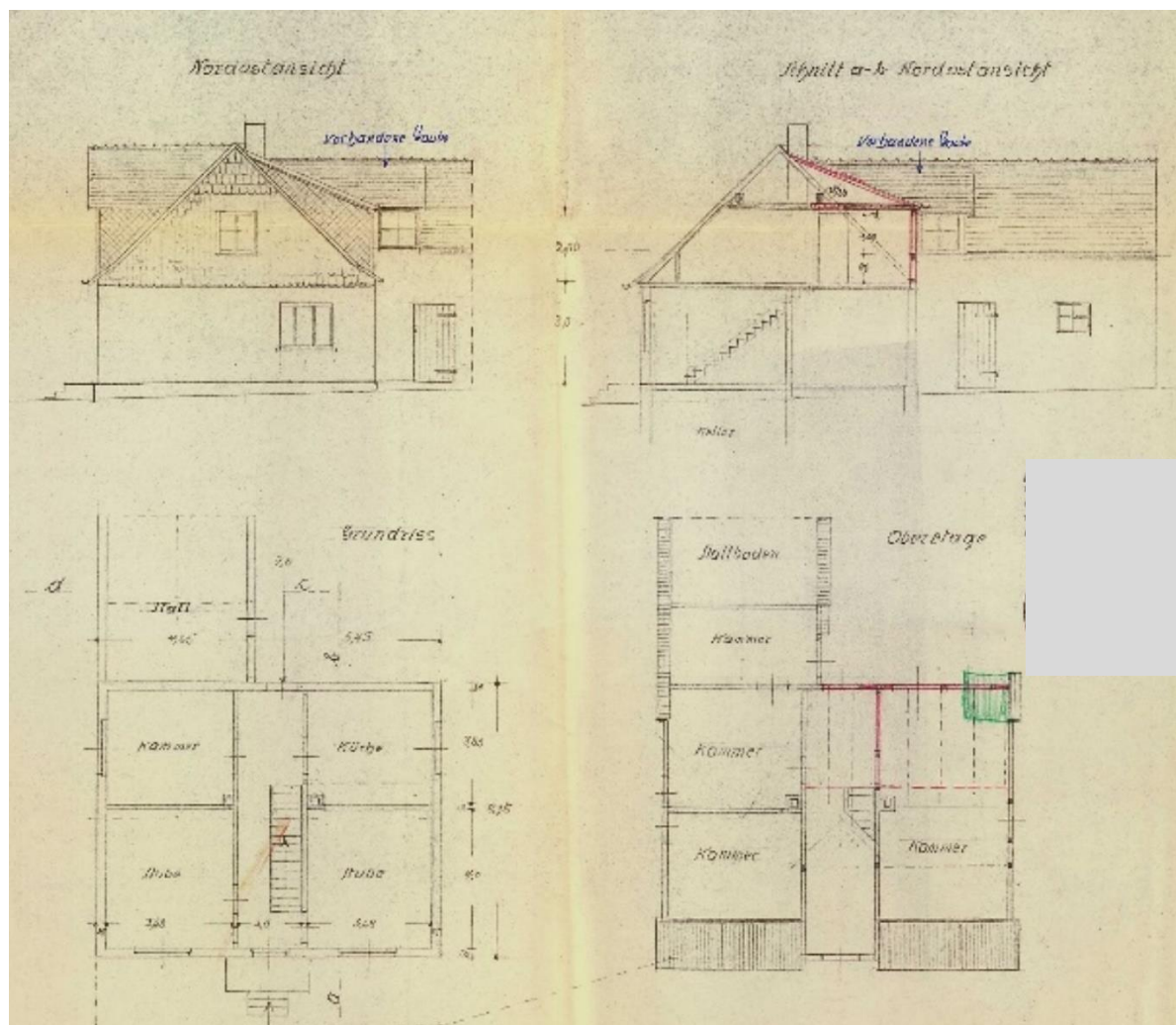


Einstellplatz

Anhang 5

A 5 Bauzeichnungen

(Auszug aus der Bauakte, unmaßstäbliche Verkleinerung)



Anhang 6



A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 6.1 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 zeitlicher 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 Werteinfluss 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 Werteinfluss 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 6.2 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)