

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

## **Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)**

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV 2010 u.a.

### **Anonymisierte Ausfertigung**

#### **Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft**

betreffend das im **Grundbuch von Oelber a.w. Wege Blatt 647** unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Geschäftsnummer            **NZS 14 K 15/23**

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Zweifamilienhaus mit angebauter Garage, Carport.



Lichtenberger Straße 3



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **rd. 209.000 Euro** (unbelastet)

Besichtigung:            **Innen- und Außenbesichtigung**  
Wertermittlungsstichtag: 24.01.2024

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 30.03.2024  
Das Gutachten umfasst gesamt 30 Seiten.

## A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

### Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	<b>Oelber a.w. Wege 647</b>
---------------------	---------------------------------

Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Oelber am weißen Wege
Flur	3
Flurstück	240/8
Gebäude- und Freifläche:	Lichtenberger Straße 3
Größe	1437 m <sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

#### Bebauung:

Zweifamilienhaus  
Baujahr: 1967, Ausbau Dachgeschoss/Gauben 1997,  
Anbau Wintergarten 2000 (aktuell stark sanierungsbedürftig)  
Wohnfläche ca.: Gebäudeflächen gesamt rd. 229 m<sup>2</sup>

Garage, angebaut  
Baujahr: 1973

Wertermittlungsstichtag: 24.01.2024

#### Sonstiges/Besonderheiten

Bewohnung / Vermietung  
Angabe des Beteiligten: Die Wohnung im Erdgeschoss wird eigengenutzt, die Wohnung im Ober-/Dachgeschoss wird zeitweise vermietet.  
Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag bewohnt.

Besichtigung  
Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)  
Das Bewertungsgrundstück wird nicht als Denkmal aufgeführt.  
Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich nicht um ein Denkmal, gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

## Inhaltsverzeichnis

### A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

1. Vorbemerkung
    - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
    - 1.2 Weitere Hinweise
  2. Angaben zum Auftrag
    - 2.1 Gutachtenauftrag
    - 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag
  3. Grundstück - Lagemerkmale
    - 3.1 Grundstücksdaten
    - 3.2 Großräumige Lage
    - 3.3 Kleinräumige Lage
    - 3.4 Grundstück
  4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
  5. Baubeschreibung
    - 5.1 Allgemeines
    - 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
  6. Berechnungen
    - 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
    - 6.2 Wohn- und Nutzfläche
  7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
  8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
    - 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
    - 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
  9. Sachwertermittlung des Gebäudes
  10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
  11. Wert der baulichen Außenanlagen
  12. Wert des Grundes und Bodens
    - 12.1 Bodenrichtwert
    - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
  13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
    - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
    - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
  14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
  15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
  16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
  17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
18. Auszug aus dem Stadtplan
  19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
  20. Bestandspläne
  21. Sonstige Anlagen
  22. Fotodokumentation

## **1. Vorbemerkung**

### **Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.**

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

### **1.1 Allgemeines zur Wertermittlung**

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland.

Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021
- WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
  
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,  
Aktueller Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

### **1.2 Wichtige Hinweise**

1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.  
Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung  
Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.  
Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligten, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

#### 1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

#### 1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

#### 1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück u. Gebäudeinneren können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

#### 1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstige Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

#### 1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind. In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

#### 1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

- 1.2.10 Versteckte Mängel  
oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.
- 1.2.11 Genehmigung Baubehörde  
Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.
- 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen  
Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.
- 1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.  
Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.
- 1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage  
Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.
- 1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte  
- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.  
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch  
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.
- Auskünfte, Informationen  
- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:  
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

## 2. Angaben zum Auftrag

### 2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Salzgitter, Joachim-Campe-Straße 15, 38226 Salzgitter
Auftrag	Beschluss vom 02.01.2024 Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt.
Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt lfd. Nr. 1	Grundbuch von Oelber a.w.Wege Blatt 647 Gemarkung Oelber a.w.Wege, Flur 3, Flurstück 240/8 Gebäude- und Freifläche, Lichtenberger Straße 3, Größe 1437 m <sup>2</sup>
Geschäftsnummer	NZS 14 K 15/23
Schuldner/Beteiligte	Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.
Hinweis zu personenbezogenen Daten	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin, Schuldner u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.
Unterlagen, Fotos u.ä.	Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.a.) sind aus diesem Grund nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Ortsbesichtigung Teilnehmer der Ortsbesichtigung	24.01.2024 Ein Beteiligter in dem Verfahren und der Sachverständige.
Wertermittlungstichtag Qualitätstichtag	24.01.2024, Tag der Ortsbesichtigung. 24.01.2024.

### 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

#### Mieter und Pächter

Angabe des Beteiligten: Die Wohnung im Erdgeschoss wird eigengenutzt, die Wohnung im Dachgeschoss wird zeitweise vermietet.  
Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag bewohnt.

#### Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Zweifamilienhaus vor. Die Wohnung im Obergeschoss wird nach Angabe zeitweise vermietet. Ein sonstiger Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

#### Maschinen und Betriebseinrichtungen

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

#### Verdacht auf Hausschwamm

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

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Bauamt: Landkreis Wolfenbüttel: „Nach Aktenlage bestehen keine ausstehenden Verfahren oder Auflagen. Auch behördliche Beschränkungen oder Auflagen bestehen lt. Sachbearbeiterin nicht.“

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:

- Errichtung eines Wohnhauses, BG. vom 26.6.1967
- Anbau einer Garage, v. 20.06.1973.
- Ausbau Dachgeschoss und Errichtung einer Gaube, 29.5.1964
- Anbau eines Wintergartens, BG. V. 02.10.2000

Für die Carportkonstruktion liegt keine Baugenehmigung vor.

**Eine abschließende Beurteilung und Festlegung** über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.** Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis                    Ein Energieausweis lag nicht vor.  
Altlasten                            Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Gebäudeversicherung

Es liegen keine Angaben über eine bestehende Gebäudeversicherung vor.  
Es wird unbestätigt von einer bestehenden Gebäudeversicherung ausgegangen.

### **3. Grundstück - Lagemerkmale**

#### **3.1 Grundstücksdaten**

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:  
Grundbuch von Oelber a.w. Wege Blatt 647  
Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

#### **3.2 Großräumige Lage**

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland            Niedersachsen  
Landkreis             Wolfenbüttel

Ort/Einwohnerzahl

Oelber am weißen Wege gehört als Ortsteil zu der Gemeinde Baddeckenstedt in dem Landkreis Wolfenbüttel.

Verkehrslage

Oelber a.w. Wege liegt nahe Baddeckenstedt und besitzt gute Anbindungen zu den Hauptverkehrswegen.

Über Bundes- und Landstraßen zufriedenstellende Fernverbindungen.

Entfernung:            zu den nächstgelegenen Städten und Orten:  
                              bis Salzgitter Lebenstedt ca. 12 km, Salzgitter-Bad ca. 13 km, Wolfenbüttel ca.26 km.

Bahn:                    Ein Bahnhof ist in Baddeckenstedt vorhanden.

Autobahn:             Verbindung A7 in ca. 7 km Entfernung.

Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.  
Bus: Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs  
Eingeschränkt vorhanden, für umfassende Einkaufsmöglichkeiten ausweichen auf Salzgitter  
Lebenstedt oder Wolfenbüttel.

Ärztliche Versorgung  
Eingeschränkt vorhanden. Für verschiedenen Fachrichtungen ausweichen z.B. nach Salzgitter  
Lebenstedt, Bad, Wolfenbüttel, dort mit Krankenhaus.

### **3.3 Kleinräumige Lage**

Wohn/Geschäftslage  
Das Grundstück befindet sich im südlichen Bereich von Oelber a.w. Wege in einem Gebiet mit  
Wohnnutzung, angrenzend an ein Gewerbegebiet und einen südlich gelegenen größeren Parkplatz.  
Im nahen Umgebungsbereich nördlich überwiegend Wohnnutzung, westlich Gewerbebetrieb Handel  
u.ä. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung  
In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße  
Es besteht eine Grundstückszufahrt, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich.

### **3.4 Grundstück**

lfd. Nr. 1, Flurstück 240/8

Bebauung: Zweifamilienhaus und Nebengebäude.

Grundstücksform: länglich, rechteckig mit schmaler langgezogener östlicher Zufahrt.

Größe: 1437 m<sup>2</sup>, Flächengröße größer für vergleichbare Nutzungen im allgemeinen  
Vergleich. Auch im nahen Umgebungsbereich leicht über dem Durchschnitt  
Einzuordnende Größe.

Topographie In Teilbereich der Garagenzufahrt Höhenversatz um ca. 1 Geschoss. Sonst in  
etwa ebenes Gelände, teils leicht ansteigendes Gelände im weiteren Verlauf.

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

## **4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige**

### **4.1 Grundbuch Abteilung II.**

Abteilung II wurde in Auszug übermittelt und eingesehen.

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

lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden  
(14 K 15/23), eingetragen am 24.07.2023.

### **4.2 Sonstige Rechte**

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere  
Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

### **4.3 Altlastenkataster**

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des

Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

#### 4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Oelber a.w.Wege, Flur 3, Flurstück 240/8

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

„Auf dem o.g. Flurstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### 4.5 Denkmalschutz

Informationen des Denkmatalas Niedersachsen:

Es ist keine Eintragung als Denkmal vorhanden. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich nicht um ein Denkmal, gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

#### 4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft Landkreis Wolfenbüttel:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden: „Im Taternwinkel“

Art der Festsetzung: WA, GRZ 0,4, .

Baugrenzen sind vorhanden: beginnend im Abstand von ca. 5 m von der westlichen Flurstücksgrenze.

#### 4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren ist im Grundbuch nicht eingetragen, somit wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag kein Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

#### 4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Einordnung als: Baureifes Land (baulich nutzbar)

#### 4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehen. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden vom Eigentümer auf Anfrage nicht mitgeteilt.

## 5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

### 5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Oelber a.w. Wege Blatt 647, Lichtenberger Straße 3 besteht aus dem Flurstück 240/8, Flur 3, Gemarkung Oelber a.w.Wege. Die Bebauung besteht aus einem Zweifamilienhaus, einer angebauten Garage und einer Carportkonstruktion.

### 5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung.

Das Wohngebäude und die Garage wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung innen und außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

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

### 5.3 Zweifamilienhaus

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.  
Gebäudeart NHK: Typ 1.12, freistehendes Zweifamilienhaus, Keller, Erd-, Ober-/Dachgeschoss, Dachboden ohne Ausbau.  
Baujahr: 1967  
Nutzung: 2 Wohnungen, Garage im KG.  
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

#### Geschosse:

Kellergeschoss voll unterkellert.

Erdgeschoss Wohnung 1.

Ober-/Dachgeschoss Wohnung 2.

(unterschiedliche Dachneigungen und Wandhöhen, somit teils im Ober- und im Dachgeschossbereich befindlich)

Dachboden nicht ausgebaut.



Außenwände Mauerwerkkonstruktion o.ä.  
Fassade: Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, westl. Giebel mit Holzfaserplatten, bitumengebunden u. besandet.  
Wärmeschutz einfach ohne bedeutsame nachträgliche Dämmung.  
Dach Satteldach mit Betondachsteineindeckung,  
Wärmeschutz Dämmung: mittel.  
Fenster u. Außentüren Kunststoffelemente isolierverglast.  
Einordnung Ausführung: vor 1985  
Haustür: Holzelement, verglast.  
Ausführung: mittel.  
Innentüren Holzkonstruktion furniert, OG Rahmen-Füllungselemente, neuer.  
Ausführung: mittel.  
Innenwände Massiv, Mauerwerk o.ä.  
Oberflächen: Tapete, Muster o.ä.  
Deckenkonstruktion Massivkonstruktionen in den Geschossen.  
Deckenflächen: Verkleidung Paneele, teils Profilholzverkleidung.  
Treppen KG-EG massiv, EG-OG Metalltraggerüst mit Holzstufen.  
Ausführung: einfacher.  
Fußböden Estrich: nicht bekannt.

Bodenbelag:	Fliesen, DG überwiegend Laminat.
Fliesen:	Boden: Bad, Küche, Flur. Wand: Bad deckenhoch.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG:	WC-bodenstehend, Waschtisch., Badewanne Ausstattung: einfach.
Bad DG:	WC-wandhängend, Waschtisch, Badewanne, Dusche. Ausstattung: mittel.
WC KG:	WC-bodenstehend, Waschtisch Ausstattung: einfach.
Heizung	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper, Gliederheizkörper im DG, Kaminofen Im EG. Ausführung: mittel.
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standartinstitutionen, Ausführung mittel, teils einfacher.
Photovoltaikanlage	Nach Angabe ca. 6,4 kw Leistung, Einbau 2017
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung ohne Besonderheiten.
Balkon:	Sehr kleiner Balkon mit Fliesen, massive Kragplatte.
Anbau Wintergarten	Umschlossen mit Fensterelementen, verglaste Dachfläche, Boden mit Lagerholzkonstruktion o.ä. Laminatbelag.
Wärmeschutz, Annahmen	
Dach:	um 2000
Außenwand:	vor 1985
Fenster:	vor 1985
Gesamt ohne bedeutsame nachträgliche Verbesserungen.	
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	
Angabe des Beteiligten in dem Verfahren: nachfolgend ungeprüft wiedergegeben: Wohnhaus 2017 - Erneuerung Heizkessel und Warmwasserspeicher. - Bad im Dachgeschoss erneuert. - Türblätter der Innentüren Sonstige signifikante Modernisierungen in den letzten 10-15 Jahren waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.	
Instandhaltung	Vernachlässigt mit Instandhaltungsstau. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungs- und baujahrtypische mittlere, teils einfachere Ausstattung.

#### 5.4 Garage, angebaut

Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Gebäudeart NHK:	Typ 14.1, Einzelgarage
Baujahr:	1973.
Nutzung:	Garagenplatz.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.	
Geschosse:	
Kellergeschoss	nicht unterkellert.
Erdgeschoss	Kfz-Stellplatz.
Außenwände	Massiv, Mauerwerk o.ä.
Fassade:	Sichtmauerwerk.



Dach	Flachdach, genutzt als Dachterrasse.
Fenster u. Außentüren	1x Metallelement, einfach.
Tor:	Rolltor.
Innenwände	nicht vorhanden.
Deckenkonstruktion	Massivkonstruktion o.ä.
Bodenbelag:	Beton.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Licht- u. Steckdosenanschluss, einfach.
Wasseranschluss	vorhanden
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	
	Es liegen keine Angaben vor. Augenscheinlich nicht bedeutsam modernisiert.
Instandhaltung	Vernachlässigt, Instandhaltungsstau. Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.
Ausstattung	(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010) Nutzungs- und baujahrtypische mittlere Ausstattung.

## 5.5 Carport

Baujahr:	nicht bekannt, um 1995.
Nutzung:	2 Kfz-Stellplätze
Konstruktion	Holzstützenkonstruktion.
Fassade:	unverkleidet
Dach	Flachdach, Bahnenabdichtung
Bodenbelag:	Betonsteinpflaster.

Sonstige technische Ausstattung  
Elektroinstallation Licht und Steckdosenanschluss.

Durchgeführte Umbauten/  
Modernisierung: Augenscheinlich nicht modernisiert.

Besonderheiten/ Baugenehmigung  
Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt bzw. liegt auch in der Bauakte nicht vor.

## 5.6 Allgemeiner Bauzustand

### Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.  
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

### Mängel und Schäden, Instandhaltung

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

#### Wohngebäude

- o Innentüren: Stahlzargen nicht immer lotrecht eingebaut, min. 2 Türen schließen nicht.
- o Fenster (Annahme vor 1985): funktional aber teils schwergängig, nicht mehr zeitgemäß.
- o Bodenfliesen: Fugenbild teils nicht gleichmäßig.  
Pauschal berücksichtigt unter eingeschätzter RND, erf. Modernisierungen u.a.
- o Wintergartenanbau: Fußbodenaufbau abgesackt, Holzlagerkonstruktion o.ä. vermutet,  
Schädigung durch Wassereinwirkung, Fäulnis o.ä. Erneuerung Fußbodenaufbau komplett erforderlich.
- o Balkon/Dachterrasse auf Garage: Betonplatten liegen nicht in Waage, uneben,  
Korrektur erforderlich.

- o Holzbrüstung Terrasse verwittert.  
Kellergeschoss:
- o Außenwand in Teilbereichen Nässe sichtbar. Ursache nicht geklärt, evtl. aufsteigende Feuchtigkeit in Verbindung mit Zisterne im angrenzenden Erdreich.  
Mindestreparatur Putzablösungen u. Anstrich Maler u.a.  
Fassade Westseite:
- o Giebelfassade überaltert: Holzfaserplatten, bitumengebunden u. besandet. Teilablösungen u. überaltert, nicht mehr zeitgemäß Erneuerungsbedürftig.
- o Zusätzlich pauschal zu Renovierung, Teilmodernisierung zur Erlangung der eingeschätzten RND: (Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).  
Oberbeläge, Türen, Fenster, sonstige wie vor beschrieben.  
Sonstige Abschläge zu Standardstufe, Modernisierungsgrad u.a. siehe unter 14.1 Vergleichswert.

Anmerkung des Sachverständigen zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Modernisierungsgrad (siehe detailliert unter 7.2)

Gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3, RND (SW-RL 2012, Anlage 4  
Wohngebäude kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, bis 4 Punkte  
Garage nicht modernisiert

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)  
Wohngebäude: mittlere teils einfachere Ausstattung, nicht zeitgemäß  
Standardstufe: 1-4, im Mittel um 2,2  
Garage: mittlere Ausstattung.  
Standardstufe: einfacher 3.

## 5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, hochwertig.

Wohnhaus - Gebäude-Außenhülle:

Dach: mittel  
Außenwände: einfach bis mittel  
Sohlplatte geg. Erdreich: einfach  
Gesamt: Verbesserungen waren nicht signifikant erkennbar.

## 5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

lfd. Nr. 1, Flurstück 240/8

Bebauung: Zweifamilienhaus und angebaute Garage

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Versorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse: Wasserversorgung, Abwasser, Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.  
Gasanschluss ist vorhanden.

Zufahrt Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich, unbefestigte Rasenfläche.

Höhenlage zur Straße in etwa höhengleich ohne auffälligen Höhenversatz im Bereich der Zufahrt.

Befestigung Bereiche großflächig mit Betonverbundsteinpflaster.

Einstellplätze ausreichend vorhanden.

Einfriedung Maschendrahtzaun, Holz-Sichtschutzkonstruktion.

Terrasse Dachterrasse auf Garage.

Gartengebäude u.a. Massivkonstruktion ca.3,5x4,5 m mit Flachdach ohne besonderen Wert,  
 weitere Holzkonstruktion mit Satteldach ca. 3x3m.  
 Garten/Grünfläche Rasen-, Baum- und Buschbepflanzung, ungepflegte Anlage.  
 Instandhaltung vernachlässigt, mit Instandhaltungsstau.

## 6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:  
 Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen eingeschränkt vor.  
 Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.  
 Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

### 6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:  
 Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%,  
 je nach Einschränkungsgrad.

#### Berechnung BGF

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:  
 Anrechnung ab einer Höhe von mindestens 1,25m, wenn Einschränkung mit Abschlag um 50%,  
 je nach Einschränkungsgrad. Kehlbalenlagen werden nur anerechnet wenn begehbar.

Geschoss: Länge,m	Länge/m	Breite/m	BGF,m <sup>2</sup>	BGF,m <sup>2</sup> Summe
<b>Wohnhaus</b>				
Kellergeschoss	13,80	10,38	143,12	143,12
Erdgeschoss	13,80	10,38	143,12	143,12
Dachgeschoss	13,80	10,38	143,12	143,12
Dachboden	8,00	13,79	110,32	
( zu 50 % angerechnet da nur eingeschränkt nutzbar, Höhe im First unter 2,00 m)		x 1/2 =	55,16	55,16
		x	0,5	
		<b>BGF =</b>		<b>484,53</b>
Wintergartenanbau	3,80	3,80	14,44	14,44
Eingangsanbau	2,00	2,00	4,00	4,00
<b>Garage</b>				
eingeschossig	5,00	7,99	39,95	<b>39,95</b>
		<b>BGF =</b>		<b>39,95</b>

### 6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage

- . Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): durchgeführt
- . Die Maße bzw. Flächen wurden aus vorliegenden Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung übernommen und in die Berechnungen eingesetzt.
- . Zeichnungen aus der Bauakte

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

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
<b>Wohnfläche</b>						
<b>Zweifamilienhaus</b>						
Erdgeschoss						
<u>Wohnung 1</u>						
1.01	Flur	6,58	1,37	9,01		
		1,80	1,15	2,07	11,08	
1.02	Zimmer 1	3,19	4,21	13,43	13,43	
1.03	Zimmer 2	2,50	4,20	10,50	10,50	
1.04	Zimmer 3, wohnen	6,88	4,18	28,76		
		3,95	1,57	6,20	34,96	
1.05	Wintergart.,unbeheizt	3,66	3,75	13,73		
	angerechnet zu 50%	13,73	x	0,50	6,86	
1.06	Zimmer 4	4,02	3,85	15,48	15,48	
1.07	Bad	1,76	2,58	4,54	4,54	
1.08	Küche	4,34	3,60	15,62	15,62	
	<u>Wohnung 1</u>				112,48	112,48
Flächen außerhalb der Wohnung						
	Treppenflur i.Mittel	2,37	3,09	7,32	7,32	
	WFG i. Mittel	1,37	1,60	2,19	2,19	9,52
Summe Erdgeschoss						121,99
Dachgeschoss						
<u>Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss</u>						
Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.						
<u>Wohnung 2</u>						
2.01	Flur	6,85	1,41	9,66	9,66	
2.02	Zimmer 1	3,21	4,30	13,80	13,80	
2.03	Zimmer 2	2,55	4,29	10,94	10,94	
2.04	Zimmer 3	6,88	4,31	29,65	29,65	
2.05	Zimmer 4	4,04	3,31	13,37		
	(H. 2,00 bis 1,00 zu 50%)	4,04	1,42x0,5	2,87	16,24	
2.06	Bad	1,67	3,64	6,08	6,08	
2.07	Küche	4,33	3,60	15,59	15,59	
	<u>Wohnung 2</u>				101,96	101,96
Flächen außerhalb der Wohnung						
	Treppenflur i.Mittel	2,33	2,23	5,20	5,20	5,20
Summe Dachgeschoss						107,16
<b>Zusammenstellung</b>						
<b>Wohnflächen</b>						
Erdgeschoss	Wohnung 1			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	Treppenflur, WFG			112,48	9,52	
Summe					121,99	
Dachgeschoss	Wohnung 2			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	Treppenflur			101,96	5,20	
Summe					107,16	
<b>Flächen Erd- und Dachgeschoss gesamt:</b>					229,15	
					gerundet	<b>229,00</b>

Die Wohnfläche wurde ermittelt mit ca. 229 m<sup>2</sup>

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

## 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

### 7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Zweifamilienhaus mit angebauter Garage.

Die zu bewertende Lage in Oelber am weißen Wege.

Wohnnutzung: mittlere Ortslage. Allgemein mittlere bis einfachere Lage im Landkreis.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

### 7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien 2012, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen: DWG = Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer  
**gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3**  
 RND = Restnutzungsdauer RND (SW-RL 2012, Anlage 4 )  
**Ermittlung RND Siehe nachfolgend unter 7.3**

Zweifamilienhaus Baujahr 1967

Alter ca.	57 Jahre
DWG	70 Jahre
RND	23 Jahre im Mittel

Garage

Baujahr	
Alter ca.	51 Jahre
DWG	60 Jahre
RND	12 Jahre im Mittel

(Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

#### Relative Bestimmung der Alterswertminderung § 23 ImmoWertV

Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungstichtag.

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

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

##### 1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

<b>Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen</b>				
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.				
Gebäude :	<b>Zweifamilienhaus</b>			
Baujahr:	1967	Alter rd.:	57	Jahre
<b>1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades</b>				
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.				
<b>Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 15 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung. Einordnung u. Bewertung wie vor beschrieben</b>				

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobj.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	4

**Modernisierungsgrad**

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten **Modernisierungsgrad** für Gesamtnutzungsdauern von 70 Jahre Modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge, sowohl zwischen den Tabellen, als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die Rundung erfolgt auf 5 Jahre, bzw, wenn nach sachverständiger Einschätzung angemessen.

Zweifamilienhaus			
Baujahr	1967	Modernisierungsgrad:	kleine Mod. Punkt

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäude:	Modernisierungsgrad				
	≤1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥18 Punkte
Wohnhaus					
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
0 Jahre	70	70	70	70	70
5 Jahre	65	65	65	65	65
10 Jahre	60	60	60	60	62
15 Jahre	55	55	55	57	60
20 Jahre	50	50	51	54	58
25 Jahre	45	45	47	51	57
30 Jahre	40	40	43	49	55
35 Jahre	35	36	40	47	54
40 Jahre	30	32	37	45	53
45 Jahre	25	28	35	43	52
50 Jahre	20	25	33	42	51
55 Jahre	16	23	31	41	50
60 Jahre	14	21	30	40	50
65 Jahre	12	19	29	39	49
≥70 Jahre	11	19	28	38	49
Bewertungsobjekt					
Modernis.-Grad	4	Punkte			
Alter:	57	Jahre	modifiziert um :	47	Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer gewählt:	<b>23</b>		Jahre		

### 7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten des Grundstücksmarktdaten soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD-Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

#### **7.4 Bewirtschaftungskosten**

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der WertR 06, sowie der II. BV:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:  
Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

### **8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren**

#### **8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren**

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

#### **8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren**

##### **8.2.1 Sachwertverfahren**

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

##### **8.2.2 Ertragswertverfahren**

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

##### **8.2.3 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

**Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.**

#### **8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:**

Gemäß ImmoWertV2010, §8 Ermittlung des Verkehrswertes, sind **ein oder mehrere** Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

**Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:**

**Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,**

als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Konzeption.

Weiterhin liegen keine gesicherten Angaben über zu erzielende Erträge vor.

## 9. Sachwertermittlung der Gebäude

### 9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

#### Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe													
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03
Doppel- und Reiheneinzelhäuser	2.01	615	665	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03

  

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe													
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13
Doppel- und Reiheneinzelhäuser	2.11	615	665	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13

#### Gebäudestandard/Standardstufen

Typ: 1.12	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	5	13	5			23
Dächer		15				15
Außentüren und Fenster		11				11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstrukt., Treppen		4	7			11
Fußböden		3	2			5
Sanitäreinrichtung		4	5			9
Heizung		9				9
Sonstige tech. Ausstattung		6				6
Summe:	5	76	19	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m <sup>2</sup> BGF)	570	635	730	880	1100
--	-----	-----	-----	-----	------

#### Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung					Gemäß NHK 2010
Gebäude:	A				
Gebäudeart:	Zweifamilienhaus	Typ:	1.12		
Baujahr:	1967	GND, Jahre:	70		
Standardstufe	modifizierter NHK2010 Grundwert (€/m <sup>2</sup> BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m <sup>2</sup> BGF)	
1	570	5	0,05	29	
2	635	76	0,76	483	
3	730	19	0,19	139	
4	880	0	0,00	0	
5	1100	0	0,00	0	
Herstellungskosten:		100	1	650	

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:		B		
Gebäudeart:	Nebengebäude	Typ:	16.1	
Baujahr:	1968/73	GND, Jahre:	60 Jahre	
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)
3	350	70	0,70	245
Abschlag	für einfache Bauweise, ohne Ausbau		pauschal	
Herstellungskosten:				245

## 9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 u. d. Modell des Grundstücksmarktberichts	
Gebäude		Zweifamilienhaus	Garage
Konstruktion		Massiv	Massivkonstruktion
Geschosse		KG, EG, DG nicht ausgebaut	Eingeschossig
Nutzungsart		1 Wohnung	Kfz-Stellplatz
Baujahr - Ursprung	Annahme um:	1968	1973
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6			
Alter	Jahre	57	51
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen			
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer / RND vergleiche 5.2		23	12
NHK 2010 - Typ :	Entspricht in etw a:	1.12	14.1
Anrechnung einfacher Ausbau durch Pauschalen Aufschlag nachfolgend.			
Gebäudetyp:		Zweifamilienhaus, freistehend	
Standardstufe		im mittel 2,5	3, zusätzl. Abschlag
BGF / m²		485	40
Kostenkennwert €/m²		650	245
Anpassung:	Faktor:	1	245
Standardstufe überw. 2, teils einfacher			
Baupreisindex	2010 = 100 / Nov. 2023	1,791	1,791
w ohnen			
Summe:		563.892	17.530
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	23/70	12/60
Abschreibung linear, Angabe in %		67,00	80,00
entspricht	Faktor :	0,33	0,20
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		186.084	3.506
Zuzüglich besonderer Bauteile	Pauschal: Wintergarten, Gaube u. Eingangsanbau	15.000	0
Summe		201.084	3.506
Vorläufiger Gebäudesachwert		201.084	3.506

### 9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes		
		Wohnbauland
Grundstück:	Grundbuch	Oelber a.w.Wege
	Blatt	647
Nutzung: Wohnbauland	Laufende Nummer	1
Wohnbauland	Flurstück	240/8
Größe, m²:		1.437
Nr.	Art	Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	240/8 93.405
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10 12.000
3	Gebäude	
3.1	Zweifamilienhaus	201.084
3.2	Garage	3.506
3.3	Carport	pauschal rd. 500
3.4	Nebengebäude: Gartenhaus, Überdachung	pauschal enthalten: 2. Bauliche Außenanlagen.
Vorläufiger Sachwert 1 - 3		310.495
Marktanpassungsfaktor : 0,84		
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		260.628
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 9.2) :	
4.1	Mängel und Schäden	-38.000
Sachwert mit Marktanpassung : rd.		222.628

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

### 9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

#### Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Wolfenbüttel:

Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.		
. Bodenrichtwert	65	€/m²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	310.495	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		0,85
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:		
. Korrekturfaktor Wohnfläche	1,05	Einfluß:
. Korrekturfaktor Restnutzungsdauer:	0,99	
. Korrekturfaktor abweich. Standardstufe:	0,95	
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,84	

## 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Gemäß ImmoWertV § 8 (3)** Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

**Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge** nach sachverständiger Einschätzung.

### 10.1 Mängel und Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

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

#### Mängel und Schäden, Instandhaltung

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

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

##### Wohngebäude

- o Innentüren: Stahlzargen nicht immer lotrecht eingebaut, min. 2 Türen schließen nicht.
  - o Fenster (Annahme vor 1985): funktional aber teils schwergängig, nicht mehr zeitgemäÙ.
  - o Bodenfliesen: Fugenbild teils nicht gleichmäÙig.  
Pauschal berücksichtigt unter eingeschätzter RND, erf. Modernisierungen u.a.
  - o Wintergartenanbau: Fußbodenaufbau abgesackt, Holzlagerkonstruktion o.ä. vermutet, Schädigung durch Wassereinwirkung, Fäulnis o.ä.. Erneuerung Fußbodenaufbau komplett erforderlich. 5.000
  - o Balkon/Dachterrasse auf Garage: Betonplatten liegen nicht in Waage, , uneben, Korrektur erforderlich. 1.000
  - o Holzbrüstung Terrasse verwittert.  
Kellergeschoss:
  - o Außenwand in Teilbereichen Nässe sichtbar. Ursache nicht geklärt, evtl. aufsteigende Feuchtigkeit in Verbindung mit Zisterne im angrenzenden Erdreich.  
Mindestreparatur Putzablösungen u. Anstrich Maler u.a. 750  
Fassade Westseite:
  - o Giebfassade überaltert: Holzfaserplatten, bitumengebunden u. besandet. Teilablösungen u. überaltert, nicht mehr zeitgemäÙ Erneuerungsbedürftig. 15.000
  - o Zusätzliche Pauschale zu Renovierung, Teilmodernisierung zur Erlangung der eingeschätzten RND:  
(Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, pauschaler Abzug).  
Ausbau: Oberbeläge, Türen, Fenster, sonstige wie vor beschrieben.
- | Wohnfläche rd. | Kosten  | Summe   | Alterswertmindg. | Faktor |   |        |
|----------------|---------|---------|------------------|--------|---|--------|
| m²             | Euro/m² | Euro/m² | pauschal in %    |        | = |        |
| 229,00         | 350,00  | 80.150  | 80               | 0,20   |   | 16.030 |
- Wertbeeinflussung Summe, Abzug: 37.780

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

Sonstige Abschläge zu Standardstufe, Modernisierungsgrad u.a. siehe unter 14.1 Vergleichswert.

#### **Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 38.000 Euro.**

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingex u.a. Angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

#### **Unterschieden wurden folgende Einflüsse:**

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

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

Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:

Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

## 10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

In diesem Bewertungsfall liegen keine sonstigen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor.

## 11. Wert der baulichen Außenanlagen § 21 Abs. 3 ImmoWertV, SW-RL

In der Sachwertrichtlinie ist unter Nr. 4.2 geregelt welche Einbauten zur Außenanlage zählen.

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

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

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell des Gutachterausschusses vorgegeben. Die Größenordnung wird von 5.000 Euro (sehr einfach) bis 15.000 Euro (aufwendig/umfangreich) berücksichtigt.

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV u. SW-RI 4.2 in Anlehnung an Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht:

Lfd. Nr.1, Flurstück 57:

Bauliche Außenanlagen: einfache Anlage,  
**pauschal alterswertgemindert rd.: 7.500 Euro.**

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

### 12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 = **mittlere Lage) 65,- €/m<sup>2</sup> für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		WA GRZ 0,4.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	24.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	1437 m <sup>2</sup>

## 12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.

Größe: größere Fläche, nur im vorderen nördlichen Bereich bebaubar gem. B-Plan, sonst Hausgarten.

Einschätzung: ohne weitere Anpassung.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: lagetypisch, ohne weitere Einschränkung. Zu-/ Abschlag: ohne

## 12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert		Wohnbauland			
Grundbuch: <b>Oelber am weißen Wege</b> Blatt: <b>647</b>					
Lfd. Nummer	<b>1</b>	Gemarkung:	Oelber am weißen Wege		
Flur	<b>3</b>	Flurstück	<b>240/8</b>		
Nutzung	wohnen	Größe	1437 m <sup>2</sup>		
B-Plan			Wohngebäude, Garage		
<b>Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand</b>					
<b>Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :</b>			65 W	Erläut. EUR/m <sup>2</sup>	
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :		=	65	EUR/m <sup>2</sup>	
Angrenzend an Bodenrichtwert :		=			
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung		=	65	EUR/m <sup>2</sup>	
<b>2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts</b>					
	<b>Richtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>	<b>Anpassungsfaktor</b>	Erläut.	
Stichtag	01.01.2023	06.12.2023	x   1,00	B01	
<b>Bewertungsgrundstück</b>					
<b>3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m <sup>2</sup> )		größer	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschoss		1	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung :	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt :			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	65,00	EUR/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
<b>Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	65,00	EUR/m <sup>2</sup>
<b>4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				65,00	EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche :			=	1.437	m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert :</b>				<b>93.405</b>	EUR

## 13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, siehe Erläuterungen unter 8. Im Gutachten.

## 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

### 14.1 Vergleichswertberechnung

<b>Vergleichswertberechnung</b> (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)			
Besichtigung:	Innen und Aussen		
Bewertungsobjekt, Lage Bebauung	<b>Oelber a.w. Wege Zweifamilienhaus mit Garage</b>		
Kellergeschoss	unterkellert	Modifiziertes Bauj. c	1975
Baujahr : um	1967	Alter in Jahren:	57
Restnutzungsdauer (RND):	RND, Jahre ca: 23	bei GND, Jahre:	70
Wohnfläche, m <sup>2</sup> :	229,0	Standardstufe	2,2
Bodenrichtwert, €/m <sup>2</sup> :	65 W		
Grundstücksgröße, m <sup>2</sup> :	1437	Nebengebäude	ohne
Grundstücksmarktdaten 2024	Landkreis	Wolfenbüttel	
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m <sup>2</sup> rd. :	(modifiziertes Baujahr)		
Angepasster Mittelwert €/m <sup>2</sup> rd. :	1.600	(einschl. evtl. erf. pauschaler Marktanpassung)	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			Faktor
Grundstückslage	. BRW allgem. 65 €/m <sup>2</sup>	bereits berücksichtigt	
Individuelle Lage	. Angrenzend Gewerbe u. Parkplatz	Einschätzg. SV:	0,90
Lageklasse	. Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:	ber. Berücksichtigt	1,00
Grundstück :	. Fläche, m <sup>2</sup> = 1.437 Mittelwert = 800		
	. Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		1,14
	. Angepasst da südlich nur einfache Gartenfläche nutzbar.		
	. Zuschnitt länglich, nutzungs- artypisch		1,00
Gebäude :	. Konstruktion: massiv		1,00
Li. Raumhöhe	. Raumhöhe durchschnittlich.	Anpassg. fiktiv rd.:	1,00
Standardstufe	. 2,2 Korrekturfaktor G.-marktdaten:		0,92
	. Keller unterkellert	Einschätzg. SV:	1,00
Baujahr	. Wurde bereits berücksichtigt		
Modernisierung/ Schäden, Mängel	. Kleine Modernisierungen bis 4 Punkte siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		1,00
Wohnfläche, m <sup>2</sup> :	. 229,0 unter Mittelwert von : 140		
	. Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten:		0,70
Garage	. Anzahl Garagen: vorhanden	Korrekturfaktor	1,000
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		0,66
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :			
1.600	x	0,66	= 1.057 €/m <sup>2</sup>
1.057	x	229,0	= 242.097
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	38.000	=	204.097 Euro
Vergleichswert, vorläufig :	204.097		Euro
Aufschlag Garage u.a. Siehe Sachwert, 9.2 im Gutachten:			Euro
Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst ca.			
Garage	zus. zu ber.berücks. Garage	5.000	
Zwischensumme	=	5.000	Euro
Vergleichswert Summe =	209.097		Euro

### 14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.

In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen

der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

### 14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

<b>Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten</b>			
Auswertung und weitere Anpassung durch den Sachverständigen unter 14.1			
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<u>Bewertungsobjekt</u>		
Ein-/Zweifamilienhaus	Stichtag:	24.01.24	
	Baujahr :        modifiziert	1975	
	Wohnfläche:	229	m²
	Keller                    um	100	%
	Standardstufe	2,2	
	Garage	vorhanden	
	Grundstücksgröße:	1437	m²
	BRW:                    W	65	€/m²
	Lageklassenfaktor	2	
<b>Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten:</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser		Mittlere Werte	
	Baujahr :        modifiziert	1984	
	Wohnfläche:    mittlerer Wert	140	m²
	Keller	78	%
	Standardstufe	2,5	
	Garage	1	
	Grundstücksgröße:	750	m²
	BRW:	125	€/m²
	Lageklassenfaktor	2	

## 15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

## 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

### 16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

Einträge in Abteilung II, siehe dazu detailliert im Gutachten unter 4.1 Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige.

Zwangsversteigerungsvermerk (14 K 15/23), eingetragen am 24.07.2023.

#### Einschätzung des Sachverständigen:

Die Eintragung wirkt sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich bedeutsam wertbeeinflussend aus.

In den allgemeinen Einschätzungen, z.B. Bodenwert BRW, Einordnung der baulichen Nutzung u.a. in Zu- und Abschlägen bereits enthalten.

Eine weitere Anpassung wird zum Wertermittlungsstichtag nicht für erforderlich gehalten.

### 16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Oelber a.w.Wege, Flur 3, Flurstück 240/8

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

„Auf dem o.g. Flurstück ist **keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.**“

## **17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes**

Der Grundbesitz Grundbuch von Oelber a.w. Wege Blatt 647, Lichtenberger Straße 3 besteht aus dem Flurstück 240/8, Flur 3, Gemarkung Oelber a.w. Wege. Die Bebauung besteht aus einem Zweifamilienhaus, einer angebauten Garage und einer Carportkonstruktion. Das Grundstück befindet sich im südlichen Bereich von Oelber a.w. Wege in einem Gebiet mit Wohnnutzung, angrenzend an ein Gewerbegebiet und einen südlich gelegenen größeren Parkplatz. Im nahen Umgebungsbereich nördlich überwiegend Wohnnutzung, westlich Gewerbebetrieb Handel u.ä. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Die Gebäude befinden sich augenscheinlich in einem baulich standsicheren Zustand. Es besteht allerdings aufgrund vernachlässigter Instandhaltung größerer Instandhaltungsstau mit erforderlichen Modernisierungen, Teilreparaturen, sowie Sanierung des Wintergartens, die westliche Giebelfassade u.a., wie unter 5.6 detailliert beschrieben wurde.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes baujahrtypisch mittel, in Teilbereichen einfacher (Wärmedämmstandard, Giebelfassadenverkleidung u.a.) eingeordnet.

Mit rund 229m<sup>2</sup> liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten über dem mittleren Bereich für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf 2 Wohnungen im Ober- bzw. Dachgeschoss (unterschiedliche Dachneigungen und Wandhöhen ü.d. tragende Geschossdecke).

Das bebaute Flurstück ist länglich arttypisch geschnitten, mit größerer südwestlicher Gartenfläche, die grundsätzlich bebaubar ist, gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Planungsamt und unter Berücksichtigung der Angaben aus dem Bebauungsplan.

Es besteht eine Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksfläche als über dem Durchschnitt einzuordnende Flächengröße mit 1437 m<sup>2</sup> einzuordnen.

Mit vergleichbaren Nutzungen und Ortsgrößen (keine direkte Stadtlagen o.ä.) wird die Lage Oelber am weißen Wege allgemein betrachtet als mittlere bis einfachere Lage im Landkreis Wolfenbüttel eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 65,- €/m<sup>2</sup> bestätigt.

Die individuelle Grundstückslage wurde allerdings einschränkend bewertet, da westlich ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Gewerbenutzungen (Supermarkt und sonstige Einzelhandelsgeschäfte) anschließt mit entsprechendem An- und Abfahrverkehr u.a. Südlich grenzt direkt eine Parkplatzfläche an, die von Lkw u.ä. Fahrzeugen genutzt wird.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

### Ermittelte Werte:

Sachwert mit Marktanpassung 222.628 Euro.

Vergleichswert ermittelt mit 209.097 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ermittelter Verkehrswert gerundet: 209.000 Euro.

**Verkehrswert (Marktwert)** für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	<b>Oelber a.w. Wege 647</b>
<b>Bestandsverzeichnis</b>	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Oelber am weißen Wege
Flur	3
Flurstück	240/8
Gebäude- und Freifläche:	Lichtenberger Straße 3
Größe	1437 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt u. ermittelt mit lfd. Nr.1 **rd. 209.000 Euro** (unbelastet)

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (siehe Punkt 16. z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich ermittelt und nicht auf den Verkehrswert angerechnet.

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

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

Goslar, den 30.03.2024

Sachverständiger

## 18. Stadtkarte

## 19. Liegenschaftskarte

**Hinweis:** Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.

## 20. Bestandspläne

Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.

## 21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt.

## 22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:

Innenaufnahmen wurden zur Veröffentlichung nicht freigegeben.



Grundstück:

Grundbuch  
von  
Oelber a.w.Wege  
Blatt 647,  
BVZ lfd. Nr.1

Gemarkung  
Oelber a.w.Wege  
Flur 3  
Flurstück 240/8  
Lichtenberger  
Straße 3  
38271  
Baddeckenstedt  
OT Oelber  
a.w.Wege

Bebauung  
Zweifamilienhaus,  
Garage, Carport

Südostansicht mit Wohnhaus und angebauter Garage