

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 2021 u.a.

Anonymisierte Ausfertigung

Zwangsversteigerungssache

**betreffend das im Grundbuch von Oelber am weißen Wege Blatt 672
unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück**

Geschäftsnummer NZS 14 K 18/24

Schuldner/Beteiligte:

Angaben **werden** aus datenschutzrechtlichen Gründen **gesondert bekanntgegeben**

Auftraggeber: **Amtsgericht Salzgitter**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Bebauung:

Unbebaute verwilderte Wohnbaufläche.

Einordnung: Wohnbauland. (Darstellung im Flächennutzungsplan)

Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils: Beurteilung gemäß §34 BauGB

Besichtigung: **Kein Zugang möglich. Die Besichtigung konnte nur von außen erfolgen!**
Wertermittlungstichtag: **26.09.2024**



Übersicht, Blick von Norden



Blick von Westen

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit **rd. 27.000** Euro

Diese Gutachten wurde fertiggestellt am 27.11.2024
Das Gutachten umfasst gesamt 21 Seiten

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Oelber am weißen Wege 672
------------------------	------------------------------

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 1

Gemarkung	Oelber a.w. Wege
Flur	6
Flurstück	76/1
Betriebsfläche	Mohnhofstraße
Größe	653 m ²

Tatsächliche Nutzung: Wohnbauland, unbebaute Fläche

Hinweis:

Im Grundbuch und auch in der Liegenschaftskarte ist die Nutzung als „Betriebs- bzw. Lagerfläche“ eingetragen. Diese Einordnung bestätigt sich weder auf Nachfrage bei dem zuständigen Katasteramt; noch bei dem Planungsamt. Somit muss diese Eintragung als unkorrekt eingeordnet werden. Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche! (Auskunft Planungsamt Landkreis Wolfenbüttel)

Unbebaute Wohnbaufläche in vernachlässigtem und verwildertem Zustand.

Einordnung: Wohnbauland mit gesicherter Erschließung.

Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils: Beurteilung gemäß §34 BauGB

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Es liegen keine Angaben über eine Verpachtung o.ä. das zu bewertende Grundstück betreffend vor.
Es wurden keine Miet- oder Pachtverträge vorgelegt.

Besichtigung

Es bestand kein Zugang zu dem Grundstück, da es umlaufend durch einen Zaun abgesperrt ist und auch sonst ein Zutritt nicht ermöglicht wurde.

Das Grundstück konnte nur mit Standort außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt werden.

Bodengutachten

Es liegt kein Bodengutachten vor.

Angabe zu Altlasten

Altlastenauskunft des zuständigen Landkreises Wolfenbüttel:

Auskunft: Gemarkung Oelber a.w.Wege, Flur 6, Flurstück 76/1:

1. Altlasten sind nicht bekannt.
2. Verdachtsfläche Altlasten: Keine
3. Lage in potentiell schwermetallbelasteter Aue von Innerste oder Oker: Nein.

Hinweis:

Eine negative Auskunft bescheinigt keine Altlastenfreiheit, sondern stellt den aktuellen Kenntnisstand der Unteren Bodenschutzbehörde dar.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

Besonderheit

In einem Teilbereich wurden vorbereitende Erd- und Tiefbauarbeiten ausgeführt, zur Erstellung einer Bodenplatte

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 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des 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. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

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

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

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

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

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

1.2.6 Altlastenkataster

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

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

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

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind.

In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

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

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

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

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

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

1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Amtsgericht Salzgitter, Joachim-Campe-Straße 15, 38226 Salzgitter Helmstedt

Auftrag

Beschluss vom 06.09.2024

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Oelber am weißen Wege Blatt 672,

Bestandsverzeichnis lfd. Nr.1:

Gemarkung Oelber a.w.Wege, Flur 6, Flurstück 76/1, Betriebsfläche, Mohnhofstraße, Größe 653 m²

Geschäftsnummer **NZS 14 K 18/24**

Schuldner/Beteiligte Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

Hinweis zu personenbezogenen

Daten Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä. Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung 26.09.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung Nur der Sachverständige. Beteiligte bzw. der Schuldner erschienen nicht zu dem angekündigten Besichtigungstermin.

Besichtigung

Es bestand kein Zugang zu dem Grundstück, da es umlaufend durch einen Zaun abgesperrt ist, auch sehr dichter Wildwuchs verhindert den Zutritt.

Das Grundstück konnte nur mit Standort außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt werden.

Wertermittlungstichtag 26.09.2024, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätstichtag 26.09.2024.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Die Angaben erfolgen auf Grundlage des äußeren Eindrucks, wenn nicht anders beschrieben.

Mieter und Pächter

Es liegen keine Angaben über eine Verpachtung o.ä. das zu bewertende Grundstück betreffend vor.

Es wurden keine Miet- oder Pachtverträge vorgelegt.

Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück. Sonst siehe Mängel, Schäden und Besonderheiten

Verdacht auf Hausschwamm

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

Das Grundstück ist nicht bebaut.

Baubehördliche Beschränkungen:

Auskunft Landkreis Wolfenbüttel, Bauamt:

„Bauordnungsrechtlich liegt nichts vor, laufende Verfahren sind nicht anhängig zu dem Grundstück“.

Sonstiger Hinweis: Es besteht eine Sicherungshypothek.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

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 zuständiges Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:

„In der Bauakte befinden sich keinerlei Bauunterlagen“.

Grundsätzliches:

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

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Energieausweis

Es besteht keine Bebauung, ein Ausweis wurde nicht vorgelegt.

Altlasten

Auskunft des Landkreises Wolfenbüttel:

Grundstück: Oelber am weißen Wege, Mohnhofstraße. Gemarkung Oelber a.w.Wege, Flur 6, Flurstück 76/1:

Altlasten bekannt: Nein. Verdachtsfläche Altlasten: Nein. Lage in potentiell schwermetallbelasteter Aue von Innerste oder Oker: Nein

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Oelber a.w.Wege Blatt 672

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter laufender Nummer 1

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.

Bus: Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.
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 nordöstlichen Bereich von Oelber a.w. Wege in einem Gebiet mit Wohnnutzung. Im nahen Umgebungsbereich überwiegend Wohnnutzung.

Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht keine Grundstückszufahrt, teils mit ca. 1,0 m Höhenversatz, sonst in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich und in der Fläche.

3.4 Grundstück

3.4.1 Gemarkung Oelber am weißen Wege, Flur 6, Flurstück 76/1, Mohnhofstraße

Bebauung/Nutzung: unbebaut soweit von außen erkennbar.
Grundstücksform: Unregelmäßig, teils nahezu abgerundet, südöstlicher Einschnitt.
Eckgrundstück.
Größe: 653 m², in etwa mittlere Flächengröße für vergleichbare Wohnnutzungen, im allgemeinen Vergleich.
Größte Abmessungen Länge x Breite: ca. 31 x 35 m. (Größte Abmessungen)

Ver- und Entsorgung, öffentliche Anschlüsse auf dem Grundstück.

Grundlage Auskunft Avacon Netz GmbH:

Wasserversorgung – Anschluss ist nicht bekannt.
Strom/Niederspannung – Anschluss auf dem Grundstück im westlichen Bereich verlegt. Evtl. Anschlusskasten.
Strom/Mittelspannung – Anschluss auf dem Grundstück im nördlichen Bereich verlegt.
Strom/Beleuchtung – Anschluss auf dem Grundstück im westlichen Bereich verlegt. Evtl. Leuchte, Anschlusskasten o.ä.
Gas - kein Anschluss
Abwasser - aktuell kein Anschluss (unbestätigte Annahme),

Topographie Teil ca. 1,0 m Höhenversatz zum öffentlichen Bereich. Sonst ohne außergewöhnlich signifikanten Höhenversatz, soweit im Rahmen der

Besichtigungsmöglichkeiten erkennbar.

Baugrund

Soweit augenscheinlich erkennbar tragfähiger Baugrund, ohne auffällige Setzungserscheinungen. Hierbei handelt es sich nur um eine Einschätzung auf Grundlage einer Inaugenscheinnahme, im Rahmen der Besichtigung. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II wurde eingesehen.

Abteilung II, 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 ist angeordnet worden (14 K 18/24), eingetragen am 26.07.2023.

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

Auskunft des Landkreises Wolfenbüttel:

Grundstück: Oelber am weißen Wege, Mohnhofstraße. Gemarkung Oelber a.w.Wege, Flur 6, Flurstück 76/1:

Altlasten bekannt: Nein.

Verdachtsfläche Altlasten: Nein

Lage in potentiell schwermetallbelasteter Aue von Innerste oder Oker: Nein

Sonstige Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück sind, sofern im weiteren Verlauf nicht anders beschrieben, nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

Auskunft zu Grundstück: Oelber a.w.Wege, Mohnhofstraße, Flur 6, Flurstück 76/1
„auf dem o.g. Flurstück ist **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen“

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft Landkreis Wolfenbüttel, Bauamt:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

„Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß §34 BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan der SG Baddeckenstedt enthält eine Darstellung als Wohnbaufläche“

Einordnung Art der Nutzung: Wohnbaufläche.

4.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Oelber a.w.Wege, Flur 6, Flurstück 76/1

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden vom Eigentümer auf Anfrage nicht mitgeteilt, somit wird unbestätigt davon ausgegangen, dass zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge im Sinne des BauGB ausstehen. Sollten ausstehende Kosten vorhanden sein, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind, müssten diese geprüft und gegebenenfalls von dem Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß ImmoWertV 2021 NHK 2010), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

Sofern Bebauung, vorhanden, wird diese beschrieben als Überblick zur Bestimmung des Standards Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen.

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Oelber am weißen Blatt 672, Mohnhofstraße besteht aus dem Flurstück 76/1, Flur 6, Gemarkung Oelber a.w.Wege.

Das Flurstück ist unbebaut und in nordöstlicher Lage in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung gelegen. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

Eine signifikante Bebauung des Flurstücks besteht nicht.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Beschreibung und Einschätzung nur nach dem äußeren Eindruck!

Es bestand kein Zugang zu dem Grundstück, da es umlaufend durch einen Zaun abgesperrt ist, extrem starker Wildwuchs den Zugang zusätzlich nicht ermöglichen würde.

Das Grundstück konnte nur mit Standort außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt werden.

Die Fläche des zu bewertenden Flurstücks wird nur im möglichen Rahmen und der Möglichkeiten der äußeren Umstände beschrieben und eingeschätzt. Ohne besondere und detaillierte Überprüfung vorhandener Grundstücksgrenzen, Bodenbeschaffenheiten, u.ä.

Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck möglich.

5.3 Grundstück: Grundbuch von Oelber am weißen Wege Blatt 672, Flurstück 76/1

Besichtigung:

Das Grundstück wurde nur außerhalb der Grundstücksgrenzen in den zugänglichen Bereichen, im Rahmen der üblichen Besichtigungsmöglichkeiten besichtigt.

Lage und Zuwegung:

Das zu bewertende Flurstück liegt im nordöstlichen Bereich, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Es besteht keine erkennbare direkte Zufahrt mit Anbindung an den öffentlichen Bereich.

Einordnung: Wohnbauland mit gesicherter Erschließung.

Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils: Beurteilung gemäß §34 BauGB

Das Grundstück liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), grenzt an den öffentlichen Straßenbereich.

Grundstücksbebauung:

Unbebaute umfassend und stark verwilderte Fläche.

Schäden, Mängel, Besonderheiten

Als Besonderheit kann angeführt werden, dass augenscheinlich (nur sehr eingeschränkt möglich

aufgrund des sehr starken Wildwuchses) auf dem Grundstück Abfälle, Baumaterial, Baugeräte u.ä. gelagert werden.

Es waren folgende Gegenstände von außen erkennbar:

Ziegel-Mauersteine (Umfang ist nicht eindeutig erkennbar), Baugerüst, Stahlgerüst, Baugeräte.

Nach Angabe des Landkreises Wolfenbüttel ist auch ein Bagger abgestellt.

Ansonsten ist der Maschendrahtzaun stark korrodiert, ein Holz-Sichtschutzzaun stark durch Fäulnis geschädigt und überaltert.

Weitere Mängel, Besonderheiten o.ä. waren im Rahmen der Ortsbegehung nicht auffällig erkennbar.

Instandhaltung

Augenscheinlich seit Jahren nicht genutzte Fläche, sehr stark vernachlässigt.



Holz-Sichtschutzzaun



Maschendrahtzaun

Befestigung

Soweit von außen erkennbar handelt es sich um eine unbefestigte Fläche mit sehr starkem Wildwuchs, bestehend aus Sträuchern, Bäumen u.a. Das Grundstück ist aufgrund des Bewuchses kaum einsehbar.

Baugenehmigung Gebäude

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor:

„Es liegen keine Bauunterlagen in der Bauakte vor“.

Baugrund

Es wird unbestätigt von einem allgemein ausreichend tragfähigem Boden ausgegangen. Es wird aber Grundsätzlich angeraten, vor evtl. Bautätigkeiten ein entsprechendes Bodengutachten einzuholen.

Ansonsten zu Altlasten Verweis auf 4.3 Altlastenkataster. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Verlauf Flurstücksgrenzen

Der Verlauf und die Lage der Flurstücksgrenzen war örtlich nicht genau festzustellen. Die Lage und Zuordnung von evtl. Einbauten o.ä. (Anschlussleitungen u.a.) unterliegen einer Schätzung. Als Grundlage liegt eine aktuelle Liegenschaftskarte des Grundstücksbereiches vor.

Weiteres:

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

Grundstücksform	Siehe 3.4.
Versorgung/Entsorgung	Siehe 3.4.
Topographie	Siehe 3.4.
Baugrund	Siehe 3.4, ein Bodengutachten liegt nicht vor.

5.4 Nutzung, Bebaubarkeit

Auskunft Landkreis Wolfenbüttel, Bauamt:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

„Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß §34 BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan der SG Baddeckenstedt enthält eine Darstellung als Wohnbaufläche“ Einordnung Art der Nutzung: Wohnbaufläche.

Der zu bewertende Grundbesitz wird gemäß diesen vorliegenden Angaben aus sachverständiger Sicht als Wohnbauland eingeordnet.

Die im Grundbuch Bestandsverzeichnis und der Liegenschaftskarte aufgeführte Bezeichnung „Betriebsfläche“ ist nicht korrekt. Diese Einschätzung erfolgt insbesondere auf Nachfrage bei dem zuständigen Sachbearbeiter des Planungsamtes Bauamt Landkreis Wolfenbüttel.

Abschließende sonstige weiterführende Angaben und Festlegungen können nur von der zuständigen Baubehörde erfolgen und müssen über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. ermittelt werden. Dies ist nicht Auftragsbestandteil und somit nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

5.5 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Grundbuch von Oelber am weißen Wege Blatt 672

5.5.1 Gemarkung Oelber a.w.Wege, Flur 6, Flurstück 76/1, Mohnhofstraße

Bebauung: Unbebaute stark verwilderte Fläche.
Weiterhin Verweis auf Schäden, Mängel und Besonderheiten.

Ver- und Entsorgung, öffentliche Anschlüsse auf dem Grundstück.

Grundlage Auskunft Avacon Netz GmbH:

Wasserversorgung – Anschluss ist nicht bekannt.

Strom/Niederspannung – Anschluss auf dem Grundstück im westlichen Bereich verlegt. Evtl. Anschlusskasten.

Strom/Mittelspannung – Anschluss auf dem Grundstück im nördlichen Bereich verlegt.

Strom/Beleuchtung – Anschluss auf dem Grundstück im westlichen Bereich verlegt. Evtl. Leuchte, Anschlusskasten o.ä.

Gas - kein Anschluss

Abwasser - aktuell kein Anschluss (unbestätigte Annahme),

Sonstige im Erdreich verlegte Leitungen sind nicht bekannt, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Zufahrt Es besteht augenscheinlich aktuell keine direkte Zufahrtmöglichkeit mit Anbindung an den öffentlichen Bereich, wird aber grundsätzlich als möglich eingeschätzt.

Höhenlage zur Straße In etwa höhengleich an die Straße anschließend.
Topographie Teils ca.1,0 m Höhenversatz zum öffentlichen Bereich. Sonst ohne außergewöhnlich signifikanten Höhenversatz, soweit im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten erkennbar.

Einfriedung Einfacher Maschendrahtzaun, stark korrodiert min. in Teilbereichen.
Teilbereich mit Holz-Sichtschutzkonstruktion, überaltert. Gesamt einfache überalterte Konstruktionen.

Bewuchs Stark verwilderter Bewuchs mit Bäumen, Buschwerk. Nahezu blickdicht.

6. Berechnungen

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277
Entfällt, da nur bei Bebauung erforderlich.

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Entfällt, da nur bei Bebauung erforderlich.

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um ein unbebautes Flurstück. Pächter o.a. sind nicht bekannt.

Ertrag durch Pacht o.ä.

Ein Pacht- oder Mietverhältnis wurde nicht bekanntgegeben.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Entfällt, da nur bei Bebauung erforderlich.

7.3 Liegenschaftszins

Entfällt.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Entfällt.

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)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

8.2.2 Ertragswertverfahren

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

Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

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

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

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird durchgeführt.

da bei unbebauten Grundstücken stets das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die ermittelten und angegebenen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses beruhen auf Vergleichswerten bekannter Verkaufsfälle in dem betreffenden Bereich. Wenn erforderlich erfolgt eine Anpassung eventuell anzusetzender individueller Zu- oder Abschläge.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt,
da eine wertbildende Bebauung o.ä. auf dem Grundstück nicht vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt,
da keine eigentliche Bebauung o.ä. zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages vorhanden ist.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

Die Ermittlung des Sachwertes ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

Eine Bebauung ist nicht wertbildend vorhanden.

Wertbildende Anschlüsse (Ver- und Entsorgung), Befestigungen, Einfriedungen, Gebäude o.ä. sind signifikant wertrelevant nicht bekannt.

Berücksichtigung unter 11. Wert der baulichen Außenanlagen.

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Mängel und Schäden

Die nachfolgend angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden! Die Kosten können erheblich abweichen, da es sich um grob kalkulierte zeitwertgeminderte Kostenannahmen handelt. Material, Art der Ausführung u.a. ist nicht bekannt und kann nur angenommen werden.

Sonstige Umstände

Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt

pauschal gerundet in Euro:

Es waren folgende Mängel, Schäden oder sonstige Besonderheiten erkennbar:

Unbebaute umfassend stark verwilderte Fläche.

Schäden, Mängel, Besonderheiten

Als Besonderheit kann angeführt werden, dass augenscheinlich (nur sehr eingeschränkt möglich aufgrund des sehr starken Wildwuchses) auf dem Grundstück Abfälle, Baumaterial, Baugeräte u.ä. gelagert werden.

Es waren folgende Gegenstände von außen erkennbar:

- Ziegel-Mauersteine (Umfang ist nicht eindeutig erkennbar), Abtransport und Entsorgung 2.500,-

- Lagerung Baugerüst, Stahlgerüst, Baugeräte o.ä. (Umfang nicht detailliert bekannt)
Nach Angabe des Landkreises Wolfenbüttel ist auch ein Bagger abgestellt. (hier unbestätigt
wiedergegeben) Abtransport und Entsorgung 2.500,-
- Extrem dichter Wildwuchs, Gelände freimachen, Abtransport und Entsorgung. 5.000,-
- Ansonsten ist der Maschendrahtzaun stark korrodiert, ein Holz-Sichtschutzzaun stark durch Fäulnis
geschädigt und überaltert. Min. Teilreparatur 1.000,-

Weitere Mängel, Besonderheiten o.ä. waren im Rahmen der Ortsbegehung nicht auffällig erkennbar.
Marktgerechte Anpassung gesamt, pauschaler Abzug rd.: 11.000 Euro

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.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Nicht vorhanden, bzw. nicht bekannt.

11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

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

Bewertung entsprechend des augenblicklichen Zustandes und unter **Berücksichtigung der Alterswert-
minderung und eventueller Schäden.**

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, überwiegend unbebaut

Bauliche Außenanlagen, Einordnung: stark geschädigte und überalterte sehr einfache Anlage.

Pauschal rd.: nicht signifikant wertbildend vorhanden: 0,00 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,- €/m² 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: B-Plan ist nicht vorhanden, Beurteilung gem. §34 BauGB

Art der Festsetzungen/Einordnung: W

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungstichtag = 26.09.2024

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Baufläche/Baugebiet = W

beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = frei

Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	unbebaut
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksfläche	=	653 m ²

Da das Flurstück nicht signifikant bebaut ist, bildet der Bodenwert mit den erforderlichen Zu- und Abschlägen auch gleichzeitig den Verkehrswert.

Bodenwert siehe 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. Siehe Erläuterungen unter 8. Im Gutachten.

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

Bei unbebauten Grundstücken wird stets das Vergleichswertverfahren angewandt.
 Die ermittelten und angegebenen **Bodenrichtwerte** des zuständigen Gutachterausschusses beruhen auf **Vergleichswerten** bekannter Verkaufsfälle in diesem Bereich.

Das nachfolgend aufgeführte Flurstück ist im Grundbuch unkorrekter Weise als Betriebsfläche eingetragen. Wie zuvor erläutert kann und muss das Flurstück als Wohnbaufläche eingeordnet werden, gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Lage in einem allgemeinen Wohngebiet im nordöstlichen Ortsbereich, im Zusammenhang des bebauten Ortsteils Oelber am weißen Wege.

Eine Erreichbarkeit ist vom öffentlichen Straßenbereich grundsätzlich gegeben.

Bebauungsplan/Flächennutzungsplan:

Auskunft Landkreis Wolfenbüttel, Bauamt:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Beurteilung nach §34 BauGB. Einordnung Art der Nutzung: Allgemeines Wohnbaufläche.

Der zu bewertende Grundbesitz wird gemäß den vorliegenden Angaben des Planungsamtes aus sachverständiger Sicht als Wohnbaufläche eingeordnet.

Grundlage für die weitere Bewertung: Entspricht einem Mittelwert von 65,- Euro/m², W,
 gemäß veröffentlichten Bodenrichtkarte des zuständigen Gutachterausschusses.

Aus Sicht des Sachverständigen wird es grundsätzlich für erforderlich gehalten den Bodenwert wie nachfolgend beschrieben, weiter individuell anzupassen.

14.1 Lfd. Nr.1 – Flurstück 76/1, Größe 653 m²

	Zu- und Abschläge in %
1. Allgemeine Lage Oelber am weißen Wege: Mittlere Lage in Ortsumgebung und Bodenrichtwertbereich wird als Grundlage für den angegebenen Mittelwert angenommen. Zu- / Abschlag: ohne	0
2. Individuelle Lage/Besonderheiten: Grundstückslage: Eckgrundstück Einschätzung allgemein leichte Beeinträchtigung. Abschlag: -2,5	
3. Grundstücksgröße und Zuschnitt: Mittlere Flächengröße für die Art und Nutzung im Umgebungsbereich. Zuschnitt: östlich schräg verlaufend, dadurch teils dreieckiger Bereich, eingeschränkt nutzbar Zu- / Abschlag: ohne	0
4. Geländebeurteilung mit Bebaubarkeit: In etwa höhengleich, teils leichter Höhenversatz zum Straßenniveau, sonst ohne erkennbare bedeutsame Höhenversprünge oder abfallendes Gelände in der Fläche. Einschätzung Zu- / Abschlag: ohne	0
Gesamt Zu- und Abschläge pauschal ca. -2,5	
Entspricht einem ermittelten Bodenrichtwert von: 65,- Euro/m ² -2,5% = 63,38, <u>gerundet 63,50 €/m²</u>	

Vorläufiger Vergleichswert für das Flurstück 76/1 ergibt sich aus:
 $63,50 \text{ €/m}^2 \times 653 \text{ m}^2 = 41.465,50 \text{ Euro.}$

Marktgerechte Anpassung: ist in den eingesetzten Werten, Einschätzungen u.a. bereits enthalten.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:
Abzüglich 10.1 Mängel und Schäden für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
pauschal -11.000 Euro.
 $41.465,50 - 11.000 = 30.465,50 \text{ Euro.}$

Zusätzlicher Wagnisabschlag, da das Grundstück nicht betreten und nicht eingehend besichtigt werden konnte.

Mängel Schäden, Besonderheiten können nicht umfassend eingeschätzt werden. Es wird ein Abschlag nach dem äußeren Eindruck fiktiv eingeschätzt, für nicht berücksichtigte Umstände wie vor beschrieben. Abschlag fiktiv um 10%, entspricht:
 $30.465,50 - 10\% = 27.418,95 \text{ Euro.}$

Zuzüglich Wert für Außenanlagen (siehe Pkt. 11) rd. 0,00 Euro ergibt: 27.418,95 Euro.

Vergleichswert Flurstück 76/1, einschließlich vorbeschriebenen Anpassungen eingeschätzt mit gerundet: 27.500 Euro.

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

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

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

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II

Abteilung II, 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 ist angeordnet worden (14 K 18/24), eingetragen am 26.07.2023.

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

Auskunft Bauamt Landkreis Wolfenbüttel:

Auskunft zu Grundstück: Oelber a.w.Wege, Mohnhofstraße, Flur 6, Flurstück 76/1

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

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Nur Außenbesichtigung außerhalb der Grundstücksgrenzen.

Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck, da ein Zugang zu dem Grundstück nicht bestand, Absperrung umlaufend durch eine Zaunkonstruktion und extrem dichter Wildwuchs den Zugang zusätzlich nicht ermöglichen würde.

Das Grundstück konnte nur mit Standort außerhalb der Grundstücksgrenzen besichtigt werden. Weitere wertbeeinflussende Umstände die Mängel und Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, u.a., insbesondere den Grundstücksbereich betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt beurteilt und nur unbestätigt angenommen werden. Eventuelle zusätzliche signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten, sind nicht bekannt und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung, auf Grundlage einer äußeren Besichtigung und in Anlehnung an die Aktenlage und sonstiger Angaben möglich.

Das Grundstück

Der zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Oelber am weißen Wege Blatt 672, Mohnhofstraße besteht aus dem Flurstück 76/1, Flur 6, Gemarkung Oelber a.w.Wege und befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich in einem Gebiet mit Wohnnutzung, im nahen Umgebungsbereich überwiegend Wohnnutzung. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg. Eine signifikante Bebauung des Flurstücks besteht nach dem äußeren Eindruck nicht. Der Grundbesitz wird insbesondere nach Rücksprache und Mitteilungen des zuständigen Planungsamtes als Wohnbauland eingeordnet.

In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis, dass im Grundbuch und auch in der Liegenschaftskarte die Nutzung als „Betriebsfläche“ eingetragen ist. Diese Einordnung bestätigt sich weder auf Nachfrage bei dem zuständigen Katasteramt; noch bei dem Planungsamt. Somit muss diese Eintragung leider als unkorrekt und irreführend eingeordnet werden. Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche!

Das Grundstück ist unbebaut und stark verwildert. Der Wildwuchs ist extrem dicht, dass die Grundstücksfläche nur sehr weingeschränkt einsehbar ist.

Auf dem Grundstück sind augenscheinlich Baumaterialien, Gerät u.a. gelagert, soweit dies im Rahmen der Möglichkeiten der Besichtigung erkennbar war. Detaillierte Angaben zu Art und Umfang konnte aufgrund der Besonderheit einer sehr eingeschränkten Außenbesichtigung nicht sicher abgegeben werden.

Wie bereits in Abschnitt 8. erläutert, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert, in dem Fall der Bodenwert mit entsprechenden Anpassungen soweit erforderlich abgeleitet.

Sonstige wertbildende Sachwerte, z.B. bauliche Anlagen, Einfriedungen o.ä. wurden soweit erforderlich zusätzlich berücksichtigt. In diesem Bewertungsfall waren jeweils keine baulichen Anlagen, Einfriedungen o.ä. wertrelevant vorhanden.

Ermittelte Werte:

Siehe detailliert unter 14.1: Vergleichswert abzüglich Mängel, Besonderheiten o.ä., zuzüglich evtl. vorhandene Außenanlagen eingeschätzt mit gesamt gerundet 27.000 Euro.

Der Verkehrswert wird aus dem angepassten Vergleichswert abgeleitet und eingeschätzt mit rd. 27.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Oelber am weißen Wege 672
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1	
Gemarkung	Oelber a.w. Wege
Flur	6
Flurstück	76/1
Betriebsfläche	Mohnhofstraße
Größe	653 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbauland, unbebaute Fläche

Hinweis:

Im Grundbuch und auch in der Liegenschaftskarte ist die Nutzung als „Betriebsfläche“ eingetragen. Diese Einordnung bestätigt sich weder auf Nachfrage bei dem zuständigen Katasteramt; noch bei dem Planungsamt. Somit muss diese Eintragung leider als unkorrekt eingeordnet werden.
Darstellung im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche!** (Auskunft Planungsamt Landkreis Wolfenbüttel)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. **27.000** 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 27.11.2024

Sachverständiger

18. Stadtkarte mit nahem Umgebungsbereich und Teilausschnitt

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.

In diesem Zusammenhang erfolgt der weitere Hinweis, dass im Grundbuch und auch in der Liegenschaftskarte die Nutzung als „Betriebs- und Lagerfläche“ eingetragen ist. Diese Einordnung bestätigt sich weder auf Nachfrage bei dem zuständigen Katasteramt; noch bei dem Planungsamt. **Somit muss diese Eintragung leider als unkorrekt und irreführend eingeordnet werden. Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche!**

20. Bestandspläne

Bauakte/Grundbuchakte:

Es liegt keine Bauakte mit Bauunterlagen vor:

Es handelt sich augenscheinlich um ein unbebautes Grundstück.

21. Sonstige Anlagen

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte wird nicht angefügt.
Keine weiteren Unterlagen vorliegend.

22. Fotodokumentation

Flurstück 76/1, Mohnhofstraße in Oelber am weißen Wege

