

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

Anonymisiertes

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Zwangsversteigerungssache

**betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Sandkamp Blatt 691
unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil**

Geschäftsnummer: NZS 19 K 1/23

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Wolfsburg**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im
Zwangsversteigerungsverfahren.

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Sandkamp Blatt 691

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen

Wohnung Nr. 1 und dem **Sondernutzungsrecht an:** Einstellplatz Nr. 3 und der Terrasse sowie
unbebauten Freifläche S1, weiterhin der unbebauten Freifläche S3.

Grundlage der Wertermittlung: **Innen- und Außenbesichtigung**
Wertermittlungstichtag: 14.03.2023



Wohnung Nr.1 im EG, Stellfelder Straße 21



Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz wurde
zum Wertermittlungstichtag gesamt ermittelt mit **lfd.Nr.1 gerundet: 181.000 Euro**

Einzel-Verkehrswerte ermittelt mit:

lfd.Nr..1 Sondereigentum a.d. **Wohnung Nr.1** rd. 169.000 Euro (unbelastet)

Sondernutzungsrechte an: Terrasse u. den unbebauten Freiflächen Nr. S1 und S3 rd. 4.500 Euro.

Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Einstellplatz Nr.3 rd. 7.500 Euro.

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 02.06.2023
Das Gutachten umfasst 24 Seiten

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Sandkamp
Blatt 691

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1
Miteigentumsanteil 171/1000 an dem Grundstück

Gemarkung Sandkamp
Flur 3
Flurstück 42/3
Gebäude- und Freifläche, Stellfelder Straße 21
Grundstücksgröße 843 m²

Wohnung Nr. 1 **Erdgeschoss**
Raumaufteilung: 2 Zimmer, Flure, Küche, Bad 1 gemäß Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrecht an Einstellplatz Nr. 3 und der Terrasse sowie unbebauten Freifläche S1, weiterhin der unbebauten Freifläche S3.

Wohnfläche: 65,00 m² gemäß örtlichem Aufmaß
Grundstücksbebauung Ein Wohnhaus mit gesamt 4 Wohneinheiten (gem. Teilungserklärung)
Baujahr um 1927
Wertermittlungstichtag: 14.03.2023, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätstichtag: 14.03.2023.

Sonstiges/Besonderheiten u.a.

Bewohnung / Vermietung
Die Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag nach Angabe seit Oktober 2021 leerstehend.

Besichtigung
Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt.

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 Grund 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) bedürfen 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
- 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 Grundstücksmarktbericht 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 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 ist. 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 Wolfsburg , Rothenfelder Straße 43, 38440 Wolfsburg
Auftrag	Beschluss vom 15.02.2023. Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren, betreffend das bzw. die eingetragenen und nachfolgend aufgeführten Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile.
Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt	Wohnungsgrundbuch von Sandkamp Blatt 691 <u>Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1</u> 171/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Sandkamp Flur 3, Flurstück 42/3, Stellfelder Straße 21, 843 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte an einem Einstellplatz Nr. 3 und der Terrasse sowie unbebauten Freiflächen S1, weiterhin unbeb. Freifläche S3.
Geschäftsnummer	NZS 19 K 1/23
Schuldner/Beteiligte	Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.
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 nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
Ortsbesichtigung	Besichtigung am 14.03.2023, Innen- und Außenbesichtigung.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Ein Beteiligter des Verfahrens und der Sachverständige.
Wertermittlungsstichtag	14.03.2023, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag	14.03.2023

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Mieter und Pächter	Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe seit Oktober 2021 leerstehend. Ein Mietverhältnis wurde nicht bekanntgegeben.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden ist. Es wird von einer Wohnnutzung ausgegangen.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Es handelt sich um eine typische Wohnnutzung. 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 1.2.
Baubehördliche Beschränkungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. 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.

Anmerkung:

Es lagen genehmigte Bauantragsunterlagen vor, als Bestandteil der Teilungserklärung.

Es wird von einem Bestandschutz der aktuellen Nutzung ausgegangen, als unbestätigte Annahme, sofern nachfolgend nicht anders beschrieben wird.

Die Bauakte wurde nicht eingesehen, da die vorbeschriebenen Unterlagen vorlagen.

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 wird unbestätigt davon ausgegangen, dass eine Gebäudeversicherung besteht.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:
Wohnungsgrundbuch von Sandkamp Blatt 691
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 unter 1.2.

Bundesland	Niedersachsen
Stadt	Wolfsburg

Ort/Einwohnerzahl

Wolfsburg eine Stadt im Osten Niedersachsens mit ca. 125.000 Einwohnern und ist somit die fünftgrößte Stadt in Niedersachsen.

Verkehrslage

Wolfsburg liegt verkehrsgünstig an der A39 und der B188. Über Bundes-, Landstraßen und Autobahn gute Fernverbindungen.

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Hannover 86 km,
32 km bis Braunschweig.

Bahnhof: ist vorhanden.

Autobahn: Gute Verbindung zur A39, A2 in ca. 20 km Entfernung. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Gute Verbindungen in alle Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Ausreichend in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Gute Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.

3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage

Im westlichen Bereich von Wolfsburg in einem Wohngebiet an einer Wohnstraße.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung überwiegend Wohnbebauung in ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

In etwa höhengleich zur Straße, mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Ansonsten im weit. Grundstücksverlauf keine bedeutsame Höhenversätze, größtenteils in etwa eben.

3.4 Grundstück

Grundstücksform, Größe und Abmessungen

Form Flächig, nahezu quadratisch.

Größe 843 m².

Größte Abmessungen Länge Straßenfront: ohne Angabe da nicht bedeutsam.

Ver-/Entsorgung Wasser, Abwasser, Strom mit öffentlichen Anschlüssen. Gasanschluss ist nach Angabe nicht vorhanden.

Topographie In etwa höhengleich zur Straße.

Baugrund Offensichtlich tragfähiger Baugrund, keine auffälligen Setzungserscheinungen, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar. Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Weiterführende Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Gutachtenauftrages.

4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige

4.1 Grundbuch

Abteilung II wurde eingesehen.

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

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

Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht)... Bewilligung vom 19.06.2002...

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden...

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden und wurden 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 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind keine wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

4.5 Sanierungsverfahren

Angaben zu einem Sanierungsverfahren mit evtl. zu erhebenden Ausgleichsbeträgen liegen nicht vor.

4.6 Denkmalschutz

Denkmalschutz ist nicht bekannt.

Grundsätzliches: Da sich laufend Änderungen ergeben können, ist bei Bedarf eine aktuelle Anfrage bei dem zuständigen Bauamt angeraten.

4.7 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als W (Wohnbauland).

Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird hier eine weitere Ausarbeitung nicht für erforderlich erachtet.

Einordnung: Allgemeines Wohngebiet.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Es wird grundsätzlich von einem voll erschlossenen Grundstück ausgegangen, sofern dies im Gutachten nicht anders beschrieben wird oder bekannt gegeben wurde. Gegenteiliges wurde auf Anfrage des Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

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

Allgemeines

Die Bebauung des Grundstücks Stellfelder Straße 21 in Wolfsburg besteht aus einem Wohnhaus mit gesamt 4 Wohneinheiten und Gartenflächen.

Die zu bewertende Wohnung Nr.1 befindet sich im Erdgeschoss des Hauses Stellfelder Straße 21 mit 4 Wohnungen.

5.1 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet!

Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt!

Es wird zunächst das Gebäude beschrieben, da der Miteigentumsanteil der Wohnung untrennbar mit dem gesamten Gebäude und Grundstück entsprechend der Festlegungen der Teilungserklärung verbunden ist.

Grundlage Beschreibung nachfolgend:

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

5.2 Mehrfamilienhaus Stellfelder Straße 21

(Das Gebäude in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.)

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, Erd-, Dachgeschoss, Dachboden

Baujahr: um 1927.

Nutzung: 4 Wohnungen.

Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss voll unterkellert.

Erdgeschoss wohnen.

Dachgeschoss ausgebaut, wohnen.

Außenwände Mauerwerk o.ä.

Fassade: Putzoberfläche.

Wärmeschutz kein zeitgemäßer Wärmeschutz, ohne nachträgliche Dämmung.

Dach Mansarddach. Falzziegeleindeckung

Wärmeschutz mittlere Dachdämmung.

Fenster u. Außentüren Eingangstür: Aluminiumelement, ornamentverglast

Fenster: Kunststoffelemente, um/vor 1985.

Einordnung Ausführung: einfacher.

Rollläden: nicht vorhanden.

Haustür: Holz-/Aluminiumelement, ornamentverglast.

Einordnung Ausführung: einfacher.

Treppen/Treppenhaus massive Treppe, Wand und Decke mit Putz, Boden Betonwerksteinplatten.

Aufzug Nicht vorhanden.

5.3 Wohnung Nr. 1 - Lage im Erdgeschoss

(Bewertungsobjekt)

Raumaufteilung: 2 Zimmer, Flure, Küche, Bad gemäß Aufteilungsplan.

Wohnfläche: 65,00 m² durch örtliches Aufmaß ermittelt.

Sondernutzungsrecht:	ist zugeordnet an: Stellplatz Nr. 3 und der Terrasse sowie unbebauten Freifläche S1, weiterhin der unbebauten Freifläche S3.
Rohbau	Außenwände, Dach, Deckentragwerk u.a. Ziehe Gebäudebeschreibung 5.2.
Innenwände	Mauerwerk o.ä.
Balkon, Loggia o.ä.	Terrasse.
Treppen	nicht vorhanden.
Fenster	Kunststoffelemente. Einordnung Ausführung: um 1985.
Rollläden:	nicht vorhanden.
Wärmeschutz.	Einordnung Ausführung: einfacher.
Innenwände	Mauerwerk o.ä.
Wandflächen	Raufasertapete.
Innentüren	Wohnungseingangstür: Holzelemente, furniert, einfache Ausführung. Zimmertüren: Holzelemente, furniert.
Deckenkonstruktion	Holzbalken o. massiv.
Deckenflächen:	Raufasertapete, teils Paneeleverkleidung, Bad mit Profilholzverkleidung.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Laminat, Vinyl.
Fliesen:	Boden: Bad. Wand: Bad türhoch
Sanitäreinrichtungen	
Bad:	WC-wandhängend, Waschtisch, Badewanne, Dusche, Bidet. Einordnung: mittel-gut, um 2004.
Heizung	Anschluss an Fernwärmeversorgung, Plattenheizkörper. Einordnung Ausführung: mittel.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Nutzungstypische Standartinstallationen, je Raum mehrere Steckdosen u.a. Ausführung: ca. 2004.
Grundrissgestaltung	Nutzungstypische Gestaltung. Besonderheiten: Offene Küche, gute Raumhöhen.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1995 Außenwand: überwiegend ursprungsähnlich, vor 1985 Fenster: vor 1985
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Nach Angabe des Eigentümers: 2004 Bad und Elektrik erneuert Terrassendeck in Stahlstützenkonstruktion, Riffelbohlen und Metallgeländer.
Bauliche Veränderung im Bestand	Wand zwischen kochen und Zimmer 2 geöffnet.

5.4 Allgemeiner Bauzustand

5.4.1 Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude und somit die Wohnung in einem baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtenauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt.

5.4.2 Instandhaltung

Mit Instandhaltungsstau, erforderliche Modernisierungen.

5.4.3 Mängel und Schäden sonstige Anmerkungen

Es wurden keine Mängel bekanntgegeben.
Sonstige bedeutsame Schäden waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht auffällig.

5.4.4 Modernisierungsgrad

Nicht modernisiert in den letzten 10-15 Jahren. Mittlerer Modernisierungsgrad.

5.4.5 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)
Standardstufe 1,5-3 im mittel
Gebäude: Baujahrtypisch, in Teilbereichen zeitgemäß.
Wohnung: Baujahrtypisch, in Teilbereichen zeitgemäß.

5.4.6 Größe, Grundrissgestaltung

Wohnung Nr.1:
Wohnfläche mit ca.65 m² unter dem allgemeinen Mittelwert von ca.80 m².

5.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. 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.
Gebäude - Außenhülle:
Dach : mittel
Außenwände : einfach
Sohle gegen Erdreich: einfach.
Gesamt in Teilbereichen in etwa annähernd zeitgemäß.

5.6 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Bebauung/Nutzung: Mehrfamilienhaus.

Gemäß Angaben Beteiligte und zuständige Ver- und Entsorgungsunternehmen soweit vorliegend:

Wasserversorgung, Abwasserversorgung, Elektrizitätsversorgung	Anschluss an die öffentliche Elektroversorgung.
Gasversorgung	Ohne Anschluss an die öffentliche Versorgung.
Fernwärmeversorgung	Anschluss ist nach Angabe vorhanden.
Zufahrt	Mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum Straßenbereich.
Befestigung	Betonplatten, Waschbetonplatten.
Einstellplätze	ausreichend vorhanden.
Einfriedung	Holzbrettzaun, Mauerpfeiler mit Metallelementen.
Garten/Grünfläche	Rasenflächen, Busch- und Baumanpflanzungen, kleinere Anlage.
Instandhaltung	Zufriedenstellend gepflegt.

6. Berechnungen

Grundlagen der Bewertung

Grundbuchakte Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen in der Grundbuchakte vor. Angaben zur Wohnfläche.

Ausgehändigte Unterlagen durch Eigentümer/in o.ä.

Es wurden keine Unterlagen ausgehändigt.

Örtliches Aufmaß

Ein Aufmaß der Raummittelmaße konnte durchgeführt werden.

Die 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 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit **Nr.1 gekennzeichneten Wohnung.**

Örtliches Aufmaß des Sachverständigen

Grundlage

- . Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: 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/m²	Summe m²	Abzug 3% Putz
1	Wohnung Nr. Erdgeschoss	1				
1.01	Flur	2,23	1,34	2,99	2,99	ohne Abzug
1.02	Zimmer 1	3,33	3,69	12,29	12,29	da Aufmaß
1.03	Kochen	3,05	3,58	10,92		
		0,41	1,62	0,66	11,58	
1.04	Zimmer 2	4,37	4,55	19,88	19,88	
1.05	Bad	4,66	3,05	14,21	14,21	
1.06	Terrassendeck	4,26	3,74	15,93		
	zu 1/4 angerechnet	15,93	x	0,25	3,98	
					64,94	64,94
	Wohnung Nr. 1				gerundet in m²	65,00

(Flächenangaben aus der Teilungserklärung liegen nicht vor).

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Mietspiegel

Ein Mietspiegel liegt für die zu bewertende Lage und Nutzung nicht vor.

Aktuell veröffentlichte ermittelte Grundstücksmarktdaten die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Mieten und Pachten.
Weiterhin Grundlage der Immobilien-Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West
Aktuelle Nettokaltmiete
Es liegen keine Angaben aus Mietverträgen o.ä. über längerfristig zu erzielenden Erträgen vor.
Eine weitere Ausarbeitung des Mietertrags ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

7.2 Hausverwaltung und Instandhaltungsrücklage

Hausverwaltung:

Es konnte nicht abschließend geklärt werden, ob eine Hausverwaltung besteht. Sonstige Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben.

Instandhaltungsrücklage:

Nach Angabe: Es ist keine Instandhaltungsrücklage vorhanden! (unbestätigte Angabe)

7.3 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)**

Wohnhaus Baujahr um 1927, Alter Ursprung älter 70 Jahre
DWG 70 Jahre, RND: 30 Jahre im Mittel

(Einschätzung RND: Grundlage §23 ImmoWertV, relative Bestimmung Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen u. Mindestreparaturen siehe 10.1.)

7.4 Liegenschaftszins

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.5 Bewirtschaftungskosten

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 Ertragerzielung 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 durchgeführt.

Anerkanntermaßen wird das Vergleichswertverfahren bei Wohnungseigentum vorrangig angewendet, sofern entsprechende Auswertungen vorliegen. In diesem Fall liegen Auswertungen ähnlicher vergleichbarer Kauffälle vor, die individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst werden. Siehe auch 8.2.3.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, weil Auswertungen vergleichbarer Kauffälle vorlagen und somit das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet wird.

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt, da es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt handelt.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt, da es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt handelt. siehe Punkt 8.3.

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

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

Es waren folgende Mängel oder Schäden erkennbar bzw. bekannt gegeben:

Wohnung Nr.1:

Bedeutsam wertrelevante Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht auffällig. Auch das Gebäude betreffend wurden keine Mängel oder Schäden bekanntgegeben.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet: 0,00 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

Besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wurden soweit erforderlich bereits bei der Bewertung unter 14.1 berücksichtigt.

11. Wert der baulichen Außenanlagen Gemäß 5. Baubeschreibung- Außenanlagen.

Bauliche Außenanlagen, gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV:

Ver- und Entsorgung mit Anschlüssen, Leitungen etc., Befestigung, Einfriedung mit Zaunkonstruktionen, Nebengebäude alterswertgemindert

Eine Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

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 01.01.2023 = **(mittlere Lage) 170,- €/m² für W** einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	

Bebauungsplan

Erschlossenes Bauland. Einordnung als Wohnbauland.

Aufgrund des zu bewertenden Wohnungseigentums wird eine weitere Ausarbeitung nicht für erforderlich erachtet.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	14.03.2023
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	=	843 m ²

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:

Weitere Ausarbeitungen, soweit erforderlich, werden in dem angewandten Vergleichswertverfahren berücksichtigt.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Eine weitere Ausarbeitung des Bodenwertes ist für das durchgeführte Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Verfahren wird nicht durchgeführt. (Vgl. Erläuterung unter Punkt 8.)

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 1

Wertermittlung nach dem Vergleichswert (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)	
Grundlage: Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktbericht u.a.	
Bewertungsobjekt, Lage:	Wolfsburg Sandkamp (Stadtteil)
Wohnung Nr.	1
Lage im Gebäude	Erdgeschoss
Baujahr : um	1927 Modernisierung 2004
Modifiziertes Baujahr	1985 RND in Jahren : 30
Wohnung-Wohnfläche, m ² :	65 GND in Jahren: 70
Miteigentumsanteil	171/1.000
Bodenrichtwert, €/m ² :	170,- W
Sondernutzungsrecht o.ä.:	Kfz-Stellplatz, Gartennutzung , siehe gesond. Bewertung

Grundstücksmarktdaten 2023 Stadt Wolfsburg	
Ermittelt und veröffentlicht durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.	
Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	
Vorläufiger Mittelwert in Euro/m ² , rd.	2.600 Euro/m ² (Mod. Baujahr/BRW)
Angepasster Mittelwert Euro/m ² , rd	2.600 Euro/m ²
Auf- bzw. Abschläge : (wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet) Faktor	
1. Lage	. Allgemein, BRW €/m ² : 170,- berücksichtigt. 1,00
Lageklasse	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : ohne Auswertg. 1,00
2 Gebäude :	. Massiv, Mauerwerk, sonstige Ausstattung . Lage im Gebäude: Erdgeschoss Korrektur SV 1,00
3 Baujahr : Restnutzungsdauer	. 1927 Ursprung 1985 modifiziert. Bj. berücksichtigt. . Einschätzung i. Jahren rd: 30 s. Modernisierung
4 Wohnung	. Modernisierungsgrad Wohnung: mittel 1,00 . Instandhaltung siehe Mängel und Schäden siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale
5 Wohnfläche :	. 65 über Mittelwert von m ² : 80 Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : 0,99
6 Grundriss:	. Ohne wertbeeinfl. Besonderheiten Korrektur SV 1,00 . Balkon : Terrasse sieh.Sondernutzg.Garte Korrektur SV 1,00
7 Garage, Carport :	EP Sondernutzung Kfz-EP
8 Miteigentumsanteil	171/1.000 Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : 1,01
9 Sondernutzungsrecht	siehe separate Bewertung EP und Gartennutzung
10 Besonderheiten	. Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht.
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Entspricht Faktor : 1,00
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :	
2.600 x 1,00 =	2.600
2.600 x 65,0 =	168.983
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)	
Abzüglich : 0 =	168.983 Euro
Vergleichswert Wohnung ermittelt mit:	168.983 Euro

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

In diesem Bewertungsfall wurde für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt. Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum und mittlere Kaufpreise von Kfz-Stellplätzen und Gartenland. Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1, 14.3 soweit erforderlich angepasst wurden.

14.3 Vergleichswert Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens

Ermittelt auf Grundlage der Angabe der aktuellen Grundstücksmarktdaten, Private Grünfläche, Hausgarten, Kleingärten.

Bei unbebauten Grundstücken wird stets das Vergleichswertverfahren angewandt.
Die angegebenen Bodenwerte des zuständigen Gutachterausschusses beruhen auf Vergleichswerten bekannter Verkaufsfälle.

Der ausgewertete Bodenwert des Flurstücks bzw. Miteigentumsanteil an dem Grundstück wird als Vergleichswert eingesetzt, unter Einbeziehung von zusätzlichen Auf- oder Abschlägen, soweit erforderlich.

Dem vorbezeichneten Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 ist gemäß Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an der Terrasse sowie der unbebauten Freifläche S1, weiterhin der unbebauten Freifläche S3 zugeordnet, eingetragen in dem angefügten Lageplan.

Kurzbeschreibung der Gartenfläche

Anmerkung des Sachverständigen:

Das gemäß Teilungserklärung zugeordnete Sondernutzungsrecht an der Terrasse sowie der unbebauten Freifläche S1, weiterhin der unbebauten Freifläche S3, ist in Lage im Lageplan eingetragen, allerdings ohne detaillierte Abmessungen oder Flächenangaben.

Es werden folgende Annahmen getroffen:

- Lage: südlich angrenzend an Wohnung 1 im EG
- Hausgartenfläche.
- Bepflanzung: Rasen-, Baum-, Buschbewuchs. üblich.
- Bebauung: Terrassendeck auf Stahlstützenkonstruktion mit Treppenzugang, ca. 1,25 m hoch.
BxLrd. 4,30x3,80m.

Größe:

Die Flächengröße wird in der Teilungserklärung nicht angegeben. Es liegt ein Lageplan mit eingezeichneten Bereichen vor.

Fiktive Flächenermittlung ca.:

Terrasse und Freifläche S1 und Freifläche S3

Gesamte Fläche S1 + S3 : L,m x B,m im Mittel rd.: 9,70 x 13,50 m entspricht 130,95, gerundet 131 m²

Gartenfläche Terrasse und Freifläche S1 und Freifläche S3 gesamt ermittelt mit rd.131 m²

Wertermittlung

Angabe der aktuellen Grundstücksmarktdaten, Mittlere Kaufpreise für Private Grünanlagen, Hausgarten, Kleingarten in €/m²

Landkreis/Stadt: Wolfsburg

Je nach Lage im einfachen Randbereich oder innerhalb der Stadtteile schwanken die Kaufpreise.

Kaufpreis Min./Max: 1,0-27,6 EUR/m², Medianwert: 6,60 m². Faktor zu BRW = 0,12.

Der **Medianwert** wird angegeben mit: **6,60 EUR/m²**

Es liegen keine direkt vergleichbaren Auswertungen in ausreichender Anzahl, für die zu bewertenden Gartenanteile vor. Es folgt eine Einordnung nach sachverständiger Einschätzung.

Einordnung: Privater Hausgarten.

Berechnung des Vergleichswertes auf Grundlage der Werte aus den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten:

Es wird der Mittelwert von 6.60 EUR/m² in die Berechnung eingesetzt.

Gartenfläche.	Größe m ²	Medianwert pro m ² €/m ²	Faktor zu BRW
zu Wohnung 1	rd. 131	6,60	0,12

Berechnung auf Grundlage Faktor zu BRW = 0,12 x 170 €/m² = 20,40 €/m²

Weitere Individuelle Anpassung des Mittelwertes nach sachverständiger Einschätzung:

	Zu-/Abschlag in %
1. Allgemeine Lage im Landkreis/Stadt :	
Mittlere Lage in einem allgemeinen Wohngebiet in Stadtlage, Pauschal, keine ländliche Lage. BRW 170,- €/m ²	+ - 0

2.	Grundstückszuschnitt, Ausrichtung, Himmelsrichtung, Nutzbarkeit : Flächig, durchschnittlich nutzbar	+ - 0
3.	Größe: 131 m ² , mittlere Fläche ähnlicher Nutzung	+ - 0
4.	Geländebeurteilung : Ohne augenscheinlich erkennbare größere einschränkende Höhenversprünge	+ - 0
5.	Abschlag für eingeschränkte Veräußerlichkeit: Kein eigenständiges Grundstückseigentum sondern Zuordnung zu einem Miteigentumsanteil, Interessenkreis eingeschränkt aufgrund der Lage auf dem Grundstück, fiktiv: Gesamt Zu- und Abschläge fiktiv ca.	- 10 -90%

Berechnung auf Grundlage Faktor BRW x BRW = 20,40 - 10% entspricht 18,36, gerundet 18,50 €/m²

Daraus ergibt sich der Vergleichswert für den Gartenanteil:

131 x 18,50 €/m² = 2.423,50, **gerundet 2.500 Euro.**

Zusätzlich Einbauten: Terrassendeck rd. 4,30 x 3,80 m, Holzzaun, Holzdeck

Instandhaltung: durchschnittlich gepflegt, Sichtschutz Terrassendeck nicht standsicher, reparaturbedürftig.

Alterswertgeminderte überschlägige marktgerechte Werteinschätzung für Einbauten:

Pauschal ca.: 2.000 Euro

Der Vergleichswert wird ermittelt mit:

Anteil an einem Teil des Gartens wurde ermittelt mit rd. 2.500 Euro, Einbauten Außenanlage rd. 2.000 Euro.

Vergleichswert Sondernutzungsrecht an der Terrasse sowie der unbebauten Freifläche S1, weiterhin der unbebauten Freifläche S3, gerundet 4.500 Euro.

14.4 Vergleichswertberechnung Sondernutzungsrecht Pkw-Einstellplatz Nr.3

Gemäß Teilungserklärung wurde zusätzlich neben das Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr.3 eingetragen.

Wertermittlung auf Grundlage der veröffentlichten Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses

Mittlere Kaufpreise für Pkw-Stellplätze:

2023 Stadt Wolfsburg, Angabe mittlerer Kaufpreis: 7.500 Euro.

Auf Grundlage des vorgenannten veröffentlichten Wertes für das Jahr 2023 für PKW Stellplätze im Bereich Stadt Wolfsburg wird der Vergleichswert wie folgt eingeschätzt

Vergleichswert für den Kfz-Stellplatz, Lage Sandkamp pauschal eingeschätzt mit rd.: 7.500

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück, das mit separater lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen ist, einzeln zu bewerten.

Es handelt es sich gemäß Grundbucheintragung nur um einen Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz der nach sachverständiger Einschätzung unter normalen Umständen anteilig getrennt nach Flurstücken nicht sinnvoll veräußert werden könnte. Eine getrennte Ermittlung entfällt somit. Allerdings sind Sondernutzungsrechte eingetragen, eingetragen die auch aufgrund ihrer unterschiedlichen Nutzung einzeln ermittelt wurden.

Ermittelte Einzelverkehrswerte Wohnung und Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 3 und an den unbebauten Freiflächen S1 und S3.

Der Verkehrswert wird jeweils aus dem Vergleichswert abgeleitet. Siehe dazu Punkt 14.1 und 14.3 im Gutachten.

Laufende Nummer 1 des BVZ,

Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit 168.983 Euro.
Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und ermittelt mit gerundet 169.000 Euro.

Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 3.
Der Vergleichswert wurde ermittelt mit 7.500 Euro.
Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und ermittelt mit gerundet 7.500 Euro.

Sondernutzungsrecht an der Terrasse sowie der unbebauten Freifläche S1, weiterhin der unbebauten Freifläche S3.
Der Vergleichswert wurde ermittelt mit 4.500 Euro.
Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und ermittelt mit gerundet 4.500 Euro.

Verkehrswert gesamt ermittelt mit: 169.000 + 4.500 + 7.500 = 181.000 Euro,
gerundet 181.000 Euro.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II, Baulast u.a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II
Abteilung II wurde eingesehen. Darin sind Einträge vorhanden, siehe hierzu Punkt 4, Grundbuch.
Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht)...Bevollmächtigung vom 19.06.2002...

Einschätzung des Sachverständigen

Die vorbezeichneten Eintragungen im Grundbuch in Abteilung II wirken sich nach sachverständiger Einschätzung nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus, bzw. durch allgemeine Zu- und Abschläge bereits in der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundsätzliches: Auftragsgemäß werden eventuell vorhandene Belastungen in Abteilung II im Gutachten grundsätzlich separat ermittelt und vorerst nicht auf den Verkehrswert angerechnet. Bei Bedarf müssen diese zusätzlich angerechnet werden, soweit diese weiterhin Bestand haben.

16.2 Baulasteintragung:
Siehe Punkt 4.4 im Gutachten für evtl. Eintragungen.

Einschätzung des Sachverständigen:

Wertrelevante Baulasten sind nicht bekannt.
Aufgrund der Bewertung nur eines Miteigentumsanteils wirken sich nach sachverständiger Einschätzung evtl. vorhandene Baulasten nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus.
Ansonsten sind diese gegebenenfalls in den eingesetzten Werten und der Beurteilung bereits pauschal enthalten.

17. Endergebnis mit Erläuterung

Die Bebauung des Grundstücks Stellfelder Straße 21 in Wolfsburg besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten und Gartenflächen.
Die zu bewertende Wohnung Nr.1 befindet sich im Erdgeschoss des Hauses Stellfelder Straße 21 mit gesamt 4 Wohnungen. Der Grundbesitz befindet sich in dem Stadtteil Sandkamp, Im westlichen Bereich von Wolfsburg in einem Wohngebiet und ist an einer Wohnstraße gelegen.

Signifikanter Sanierungsbedarf wurde nicht bekannt gegeben und war im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht auffällig erkennbar. Für weitere Feststellungen wird ansonsten im Gutachten auf festgestellte Mängel und Schäden unter 5. verwiesen.
Die Wohnung und das Gebäude sind in Teilbereichen modernisiert. Sonstige detaillierte Angaben, z.B. von einer Hausverwaltung, liegen nicht vor.
Die Wohnungsgröße liegt mit rd. 65 m² unter über dem allgemeinen Mittelwert und ist entsprechend der Größe zufriedenstellend zu nutzen.

Es bestehen gemäß Teilungserklärung eingetragene Sondernutzungsrechte an einem Stellplatz und an Grünfläche/Gartenfläche. Siehe hierzu den angefügten Lageplan aus der Teilungserklärung.

Das Grundstück besitzt eine ausreichende Flächengröße mit gesamt 843 m², mit Grünflächen, Zufahrt und befestigten Wegen und befestigte Außenflächen für Einstellplatzflächen.
Die Lage Sandkamp wird grundsätzlich als mittlere Lage eingeschätzt. Die individuelle Lage innerhalb des Innenbereichs besitzt eine gute Anbindung an bestehende Infrastruktur.
Das Grundstück ist in mittlerem Maße bebaut, mit durchschnittlich gestalteter Außenanlage.
Die Lage Sandkamp wird mit einem mittleren Bodenrichtwert von 170,- €/m² ausgewiesen.

In dem vorliegenden Bewertungsfall wird maßgeblich das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung durchgeführt, unter Berücksichtigung der baulichen Situation, Lage u.a., soweit bekannt, wie unter Punkt 8 näher erklärt und begründet.
Hierzu wurden veröffentlichte Grundstücksmarktdaten vergleichbarer Kauffälle Geschäftsstelle für Grundstückswerte Braunschweig als Bewertungsgrundlage in das Vergleichswertverfahren in die Bewertung eingesetzt.

Ermittelte Werte: siehe 15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Der Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück Wohnungsgrundbuch von Sandkamp Blatt 691

Bestandsverzeichnis Laufende Nummer 1

Miteigentumsanteil	171/1000 an dem Grundstück
Gemarkung	Sandkamp
Flur	3
Flurstück	42/3
Gebäude- und Freifläche,	Stellfelder Straße 21
Grundstücksgröße	843 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes**.

Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr.3, Terrasse und den unbebauten Freiflächen S1 und S3.

Der Verkehrswert (Marktwert), Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit **lfd.Nr.1 gesamt rd.: 181.000 Euro** (unbelastet)
Einzel-Verkehrswerte ermittelt mit:

Laufende Nummer 1 des BVZ, (detaillierte Ermittlung mit Berechnung unter 14.1 u.a.)

Lfd.Nr..1 Sondereigentum a.d. **Wohnung Nr.1** rd. 169.000 Euro (unbelastet)

Sondernutzungsrechte an: Terrasse u. den unbebauten Freiflächen Nr. S1 und S3 rd. 4.500 Euro.

Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Einstellplatz Nr.3 rd. 7.500 Euro.

Sonstige Belastungen soweit vorhanden (z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden zusätzlich, außerhalb dieses Gutachtens ermittelt und bekannt gegeben.

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 02.06.2023

Sachverständiger

18. Stadtplan

20. Bestandspläne

Bauakte/Grundbuchakte
Es lagen Aufteilungspläne in der Grundbuchakte vor.

21. Sonstige Anlagen

Lageplan Stellplatzflächen u.a. Auszug aus der Teilungserklärung.
Einstellplatz Nr. 3, Terrasse und Freiflächen S1 und S3 gelb markier

22. Fotodokumentation



Grundstück

Wohnungsgrundbuch
von Sandkamp
Blatt 691
Gemarkung
Sandkamp
Flur 3
Flurstück 42/3
Stellfelder Straße 21

Bebauung:
Mehrfamilienhaus

Bewertungsobjekt:
Miteigentumsanteil a.d.
Grundstück verb. m.d.
Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 1
Stellfelder Straße 21
Erdgeschoss,
Sondernutzungsrecht
an dem Stellplatz Nr.3,
Terrasse und den
unbebauten Freiflächen
S1 und S3.

Gebäude Stellfelder Straße 21, Wohnung Nr.1 im Erdgeschoss

