



**Sachverständigenbüro:
Okerstr. 18
38640 Goslar**

Datum: 06.10.2022
Az.: 22051965

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das

**Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 und
das Teileigentum an dem Pkw-Einstellplatz Nr. 335 auf dem
Parkdeck des Tiefgaragengebäudes
in 38444 Wolfsburg, Halberstädter Str. 3**



Wohnungs-
grundbuch:

Wolfsburg
Blatt: 18040
lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Wolfsburg
Flur: 14
Flurstücke: 44/566, 44/567

Teileigentums-
grundbuch:

Wolfsburg
Blatt: 18360
lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Wolfsburg
Flur: 14
Flurstücke: 44/566, 44/567

Der **Gesamtverkehrswert** des **Sondereigentums** und des
Teileigentums wurde zum Stichtag 17.08.2022 ermittelt mit

150.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 33 Seiten. Das Gutachten wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3 - 4
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	4 - 5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	5 - 7
3. Gebäudebeschreibung	7
3.1 Art des Gebäudes	8
3.2 Ausführung und Ausstattung	8 - 9
3.3 Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum)	9
3.4 Gemeinschaftliche Außenanlagen	9
3.5 Beurteilung der Gesamtanlage	9
4. Beschreibung des Sondereigentums	10
4.1 Beschreibung der Wohnung	10 - 13
5. Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.2 Vergleichswertermittlung	16 - 18
5.3 Bodenwertermittlung	18 - 20
5.4 Ertragswertermittlung	21 - 22
6. Verkehrswert	23
7. Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte	24
8. Verzeichnis der Anlagen	25
1. Fotos	26 - 27
2. Übersichtspläne	28
3. Auszug aus Liegenschaftskarte (1:1.000)	29
4. Auszug aus Bodenrichtwertkarte	30
5. Grundrisszeichnung Wohnung	31
6. Grundrisszeichnung Keller	32
7. Lageplan Pkw-Einstellplatz	33



1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Wolfsburg Rothenfelder Str. 43, 38440 Wolfsburg Beschluss vom 17.05.2022 Geschäftsnummer: 19 K 3/22
Grund der Gutachten erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), Vergleichsrichtlinie (VW-RL), Ertragsrichtlinie (EW-RL), Wohnflächenverordnung (WoFIV), Statistisches Bundesamt (Preisindizes für Bauwerke),
Tag der Ortsbesichtigung:	<u>1. Termin:</u> 26.07.2022, <u>2. Termin:</u> 17.08.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	Da am 1. und 2. Ortstermin keine beteiligte Person anwesend war und keine Zugangsmöglichkeit zum Objekt gegeben war, wurde am 2. Ortstermin eine <u>äußerliche Augenscheinnahme</u> durch den Sachverständigen durchgeführt. Der Schuldner wurde im Ladungsschreiben zum Ortstermin darauf hingewiesen, dass bei einer Zutrittsverweigerung eine Begutachtung des Sachverständigen auf der Grundlage der äußerlichen Augenscheinnahme vorgenommen und der Wert der Innenausstattung geschätzt wird. Der Schuldner wurde des Weiteren darauf hingewiesen, dass Wertabweichungen bestehen können.
Wertermittlungstichtag:	17.08.2022
Qualitätstichtag:	17.08.2022
Mieter und Pächter:	keine bekannt
Gewerbebetrieb:	Es wird davon ausgegangen, dass kein Gewerbebetrieb geführt wird.
Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.
Verdacht auf Hausschwamm:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.



Energieausweis:	wurde eingesehen
Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
WEG-Verwaltung:	Harte Hausverwaltung, Moorweg 16, 38518 Gifhorn

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Wolfsburg ist die fünftgrößte Stadt des Landes Niedersachsen und hat ca. 124.000 Einwohner. Westhagen ist ein Stadtteil von Wolfsburg und hat ca. 9.000 Einwohner.
Verkehrslage, Entfernungen (vgl. Anlage 2):	Wolfsburg befindet sich am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 184 und B 248. Wolfsburg hat einen Autobahnanschluss an die Autobahn A 39 und eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Braunschweig, Hannover und Magdeburg. Die zu bewertende Eigentumswohnung und der Pkw-Einstellplatz sind im Ortsteil Westhagen gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Wolfsburg beträgt ca. 6 km, und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der nahen Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 350 m entfernt vorhanden.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mäßige Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzung, mehrgeschossige Wohnanlagen
Immissionen:	keine
topographische Grundstückslage:	eben



Gestalt und Form (vgl. Anlage 3):

Grundstücksgröße: Flur 14, Flurstück 44/566 = 31 m²
Flur 14, Flurstück 44/567 = 17.314 m²
Gesamt: 17.345 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Erschließungszustand:

Straßenart: Nebenstraße als Sackgasse mit mäßigem Verkehr, 30-er Zone

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege, Parkstreifen

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Fernseekabelanschluss, Fernwärmeversorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitig angebaut

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar

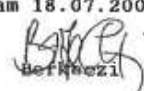
2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In den Grundbüchern von Wolfsburg, Blätter 18040 und 18360, bestehen in Abteilung II nachfolgende Eintragungen:

Amtsgericht Wolfsburg		Grundbuch von Wolfsburg	Blatt 18040	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Sanierung wird durchgeführt. Eingetragen am 05.08.2002.  Tippe  Berkezi		



Amtsgericht Wolfsburg		Grundbuch von Wolfsburg	Blatt 18360	Boogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Sanierung wird durchgeführt. Eingetragen am 18.07.2002.  Tippe  Berkezi		

Auftragsgemäß wurden die v.g. Eintragungen in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Kontaminationen im Gebäudeinneren nicht vorhanden sind. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, da hierfür kein Auftrag bestand.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Wolfsburg ist am Wertermittlungsstichtag nicht absehbar, wann die Sanierung förmlich abgeschlossen wird.

Es wurde bislang kein sanierungsbedingter Wertausgleich festgelegt. Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Wolfsburg wird nach Abschluss des Sanierungsverfahrens der Wertausgleich festgelegt und den Grundstückseigentümern der betroffenen Grundstücke in Rechnung gestellt. Weitere Auskünfte erteilt die Stadtverwaltung. Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft der Stadtverwaltung nicht.



Festsetzungen im Bebauungsplan:	WA = allgemeines Wohngebiet, geschlossene, 4- bis 8-geschossige Bauweise, GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl)
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	erschlossenes, baureifes Land
Bemerkung:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkung:

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf Auskünften aus der Bauakte sowie einer Ortsbesichtigung und spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wider; Abweichungen können bestehen. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurde das Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht. Des Weiteren wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes und den damit möglicherweise verbundenen Brandschutzauflagen vorgenommen.

Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen der möglicherweise aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstpflichten, als auch die bei Neubau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards.

Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben der EnEV eingehalten wurden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Annahme kann nicht übernommen werden.



3.1 Art des Gebäudes:

8-geschossiges Wohnhaus als Teil einer Eigentumswohnanlage, zweiseitig angebaut; Das Gebäude ist unterkellert und hat ein Flachdach.

Baujahr:

1974

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich leicht modernisiert.

3.2 Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbau

Dach:

Dachform:

massives Flachdach

Dacheindeckung: Dichtungsbahnen, Regenfallrohre aus Zinkblech

Geschossdecken über und unter dem Sondereigentum:

Stahlbetondecken

Anzahl der Wohnungen:

16 gleichwertige Wohnungen im Gebäude

Hauseingang:

Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt, normal gepflegt

Treppen:

Geschosstreppen: Stahlbetontreppen, überwiegend mit Kunststeinbelag, teilweise mit Fliesen, Geländer aus Metall

Kellertreppe:

Stahlbetontreppe überwiegend mit Kunststeinbelag, teilweise mit Fliesen, Geländer aus Metall

Treppenhaus:

Fußböden:

überwiegend Kunststeinplatten, teilweise Fliesen

Wände:

Buntsteinputz

Decken:

verputzt und gestrichen

Zustand:

teilweise vernachlässigt

Außenansicht:

überwiegend Waschbetonplatten, teilweise Sichtbeton mit Anstrich

Sockel:

verputzt und gestrichen



Bauzustand/ Wärme- und Schallschutz:	Der Bauzustand ist dem äußerlichen Anschein nach normal und es wird davon ausgegangen, dass die Trittschall- und Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend einfach ist. Da das Gutachten kein bauphysikalisches Gutachten ist, wurden keine weiteren Untersuchungen und Nachforschungen in vorbezeichneter Sache angestellt.
technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Türöffnungs-, Klingel- und Sprechanlage, Telefonanschluss
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	keine
Gemeinschaftsräume/ Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Personenaufzug, Trockenraum im Keller
Bauschäden/ Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass keine verdeckten Baumängel und Bauschäden vorhanden sind.
Wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
3.3 <u>Nebengebäude (im Gemeinschaftseigentum):</u>	keine
3.4 <u>Gemeinschaftliche Außenanlagen:</u>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun), Wegebefestigung, befestigte Zufahrt
3.5 <u>Beurteilung der Gesamtanlage:</u>	Die gesamte Wohnanlage befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden bis ausreichenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard. Es ist kein Reparaturstau bekannt.



4. Beschreibung des Sondereigentums

Vorbemerkung:

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zur Wohnung nicht gewährt. Das Gutachten wird im Nachfolgenden aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme und der von mir beschafften Bauunterlagen mit Bauzeichnungen, Plänen und Beschreibungen erstattet. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Ausstattung in einem für das Baujahr zeittypischen Zustand befindet. Abweichungen in Ausführung, Ausstattung und Zustand können aufgrund der durchgeführten Außenbesichtigung bestehen. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurde die Wohnung nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

4.1 Beschreibung der Wohnung:

Lage der Wohnung im Gebäude/ Orientierung:

Die Wohnung ist im Hochparterre, rechts vom Treppenhaus gelegen.

Modernisierung:

Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.

Wohnfläche und Raumaufteilung: (s. Anlage 5)

Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 80,96 m².

Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, WC, Abstellraum, Loggia

Die Wohnung ist wie folgt orientiert (s. Anlage 5):

Wohnzimmer	20,15 m ²	gartenseitig
Schlafzimmer	14,43 m ²	gartenseitig
Kinderzimmer	12,82 m ²	gartenseitig
Diele	12,34 m ²	hofseitig
Küche	6,77 m ²	hofseitig
Flur	4,92 m ²	innenliegend
Bad	2,57 m ²	innenliegend
WC	2,39 m ²	innenliegend
Abstellraum	2,38 m ²	innenliegend
Loggia	2,09 m ²	gartenseitig



Zur Wohnung gehört ein Kellerraum Nr. 15 (s. Anlage 6).

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Barrierefreiheit:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage getroffen werden.
Belichtung und Besonnung:	normal
Stellplatz/ Garage:	Es besteht ein separates Teileigentum an einem Pkw-Einstellplatz Nr. 335 auf dem Parkdeck des Tiefgaragengebäudes auf dem Grundstück.
Heizung:	Fernwärmeheizung, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (elektrisch)
Fußböden:	Wohn- und Schlafräume: teilweise Laminatbelag, teilweise Textilbelag Sanitärräume: Fliesen Küche: Kunststoffbelag Flur/Diele: Kunststoffbelag Loggia: Beschichtung Keller: Estrich auf Beton mit Anstrich
Innenansichten:	Tapeten Sanitärräume: teilweise Fliesen Küche: Fliesenspiegel an Objektwand
Wohnungseingangstür:	einfache Holztür mit Anstrich
Zimmertüren:	Röhrenspantüren mit Anstrich
Kellertür:	Holzbrettertür



Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen mit Abdeckung aus Aluminium
Deckenflächen:	verputzt und gestrichen
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechende Ausstattung, Türöffner-, Klingel- und Sprechanlage
Sanitäre Installation:	Bad: eingebaute Wanne, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
	WC: WC, Handwaschbecken, einfache Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Besondere Bauteile im Sondereigentum:	keine bekannt
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen im Sondereigentum:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel am Sondereigentum:	Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über ggf. im Inneren bestehende Baumängel und Bauschäden getroffen werden. Ggf. bestehende Baumängel und Bauschäden sind zusätzlich zu berücksichtigen.
Funktionsprüfung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) vorgenommen wurde.
Wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum:	Es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.
Allgemeinbeurteilung:	Es wird davon ausgegangen, dass sich die zu bewertende Eigentumswohnung in einem überwiegend einfachen baulichen Gesamtzustand befindet und einem einfachen Wohnstandard entspricht.



Aufgrund der äußerlichen Augenscheinnahme kann keine Aussage über einen ggf. im Inneren bestehenden Reparaturstau getroffen werden. Ein ggf. bestehender Reparaturstau ist zusätzlich zu berücksichtigen.

**Nebengebäude im Sonder-
eigentum:**

keine

Sondernutzungsrechte:

keine bekannt

Miteigentumsanteil:

Wohnung: 459.068 / 100.000.000

Pkw-Einstellplatz: 41.110 / 100.000.000

Erträge aus gemeinschaftlichen
Eigentum:

keine bekannt

Wesentliche Abweichungen zwischen
den Miteigentumsanteilen und der rela-
tiven Wertigkeit des zu bewertenden
Sondereigentums am Gesamtobjekt: keine bekannt

Von dem Miteigentumsanteil abwei-
chende Regelung für den Anteil der zu
tragenden Lasten und Kosten bzw. Er-
träge aus dem gemeinschaftlichen
Eigentum:

keine bekannt

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder
niedrige Instandhaltungsrücklage:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wird laufend
eine Instandhaltungsrücklage gebildet.



5. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Gesamtverkehrswert für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 und das Teileigentum an dem Pkw-Einstellplatz Nr. 335 auf dem Parkdeck des Tiefgaragengebäudes in 38444 Wolfsburg, Halberstädter Str. 3, zum Wertermittlungstichtag 17.08.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten

Wohnungs- grundbuch:	Blatt	lfd. Nr.
Wolfsburg	18040	1

Teileigentums- grundbuch:	Blatt	lfd. Nr.
Wolfsburg	18360	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wolfsburg	14	44/566	31 m ²
Wolfsburg	14	44/567	17.314 m ²
Gesamt:			17.345 m ²



5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Wohnungseigentum vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierzu werden Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen benötigt.

Für die nachfolgende Bewertung liegt eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von vergleichbaren Eigentumswohnungen vor, so dass das Bewertungsverfahren auf der Grundlage des „Vergleichskaufpreisverfahrens“ durchgeführt wird.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur informativ bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modelkonformität). Da für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorlagen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt worden sind, wurde bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der v.g. Verordnung abgewichen. Der jeweilige Vergleichs- und Ertragswert wurde unter Hinzuziehung der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) und Ertragswertrichtlinie (EW-RL) ermittelt.

Sowohl bei der Vergleichswert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.



5.2 Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird der Vergleichswert im direkten Vergleichskaufpreisverfahren mittels Kaufpreisen von vergleichbaren Eigentumswohnungen ermittelt.

Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom Katasteramt Wolfsburg liegt eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kaufpreisen in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjekts vor. Die Vergleichsobjekte verfügen über eine vergleichbare Ausstattung und ein sanierungsbedingter Wertausgleich wurde bei den Kaufpreisen noch nicht festgelegt.

Zusammenstellung der wesentlichen wertbeeinflussenden Angaben der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts:

Vergleichs- objekt Nr.	Kaufdatum MMJJ	Baujahr	Wohnfl. m ²	Kaufpreis €	Wohnflächen preis €/m ²	Garage	Erstverkauf/ Zweitverkauf
1	03.2020	1972	85	133.500	1571	ohne	2.
2	04.2020	1972	86	126.000	1465	ohne	2.
3	08.2020	1972	63	75.000	1190	ohne	2.
4	09.2020	1972	63	80.000	1270	ohne	2.
5	10.2020	1972	86	152.500	1773	ohne	2.
6	11.2020	1972	95	163.500	1721	ohne	2.
7	11.2020	1972	76	88.500	1164	ohne	2.
8	12.2020	1972	95	124.300	1308	ohne	2.
9	01.2021	1972	95	170.000	1789	ohne	2.
10	01.2021	1972	76	119.000	1566	ohne	2.
11	04.2021	1972	95	173.500	1826	ohne	2.
12	05.2021	1972	93	175.000	1882	ohne	2.
13	06.2021	1972	76	142.000	1868	ohne	2.
14	06.2021	1972	76	178.500	2349	ohne	2.
15	08.2021	1972	85	170.000	2000	ohne	2.
16	05.2021	1972	85	159.000	1871	ohne	2.
17	09.2021	1972	86	180.000	2093	ohne	2.
18	01.2022	1974	87	139.000	1598	ohne	2.
19	02.2022	1974	81	160.000	1975	ohne	2.
20	03.2022	1974	81	160.000	1975	ohne	2.
21	05.2022	1972	81	160.000	1975	ohne	2.
22	05.2022	1974	81	170.000	2099	ohne	2.
Bewertungs- objekt	Wertermitt- lungsstichtag	1974 rd. 81		Wertermittlungsstichtag		ohne	

Der relative Mittelwert beträgt rd.: 1.725,00 €/m²



Erläuterungen zum Wert des Teileigentums an dem Pkw-Einstellplatz Nr. 335 auf dem
Parkdeck des Tiefgaragengebäudes:

Das mittlere Kaufpreisniveau für Pkw-Einstellplätze im Teileigentum im Wiederverkauf beträgt gemäß Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Wolfsburg rd. **10.000,00 €**.

5.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwertes in der Lage des Bewertungsgrundstücks durchgeführt.

Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte für Wolfsburg-Westhagen in der Lage des Bewertungsgrundstücks **190,00 €/m²** einschließlich Erschließungskosten zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Baufläche/Baugebiet W = Wohnbaufläche

beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

Entwicklungs-/Sanierungs-
zusatz = sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung



Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2022 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert

190,00 €/m²

Zuschläge/Abschläge zur **Anpassung an**

- den **beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks**
(vgl. § 5 Abs. 2 ImmoWertV)

+ 0,00 €/m²

Bodenrichtwert mit dem

- **beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks**

190,00 €/m²

- die **Allgemeinen Wertverhältnisse**

zum Wertermittlungsstichtag

(vgl. § 2 Abs. 1, 2 und 4 ImmoWertV) (0,00 %)

0,00 €/m²

Seit dem letzten Richtwertstichtag ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramts keine Wertveränderung eingetreten.

- **den Zustand** des Bewertungsgrundstücks
(vgl. § 2 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 ImmoWertV),
namentliche:

- die Geschossflächenzahl (GFZ) (0,00 %) 0,00 €/m²
- die Grundflächenzahl (GRZ) (0,00 %) 0,00 €/m²
- die Lage (0,00 %) 0,00 €/m²
- die Größe (0,00 %) 0,00 €/m²
- die Anzahl der Vollgeschosse (0,00 %) 0,00 €/m²
- die Grundstückstiefe (0,00 %) 0,00 €/m²

= +/- 0,00 €/m²

Zuschläge und Abschläge insgesamt rd.

+/- 0,00 €/m²

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.

190,00 €/m²

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2022 wie folgt ermittelt:

Teilfläche/ Entwicklungsstufe	beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	Fläche	Bodenwert relativ	Bodenwert absolut
baureifes Land	erschließungsfrei	17.345,00 m ²	190,00 €/m ²	3.295.550,00 €

Grundstücksfläche: 17.345,00 m² **Bodenwert: 3.295.550,00 €**



Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen **459.068 / 100.000.000 Miteigentumsanteil** ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht gemäß Aufteilungsplan der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt, deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Bebauter Bereich $459.068 / 100.000.000 \times 3.295.550,00 \text{ €} = 15.128,82 \text{ €}$

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums rd.: 15.129,00 €

Bodenwertanteil des Teileigentums an dem Pkw-Einstellplatz

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Teileigentum zugehörigen **41.110 / 100.000.000 Miteigentumsanteil** ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht gemäß Aufteilungsplan der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt, deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Bebauter Bereich $41.110 / 100.000.000 \times 3.295.550,00 \text{ €} = 1.354,80 \text{ €}$

Bodenwertanteil des Teileigentums rd.: 1.355,00 €



5.4 Ertragswertermittlung

	(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich(€)
Eigentumswohnung Nr. 15 (Hochpart.re.)	rd. 81,00	8,50	688,50	8.262,00
Pkw-Einstellplatz Nr. 335			35,00	420,00

jährliche (Netto-Kalt-)Miete **8.682,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters gemäß Anlage 3 ImmoWertV)

Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrages	-	174,00 €
Instandhaltungskosten	12,20 € / m ² p. a.	-	988,00 €
Verwaltungskosten	373,00 € / Wohnung p.a.		
	+ 41,00 € / Pkw-Stellplatz p.a.	-	414,00 €

in Prozent rd. 18,0 %

Jährlicher Reinertrag **= 7.106,00 €**

Reinertrag des Bodens (vgl. Bodenwertermittlung;

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

3,00 % von 16.484,00 € (objektspezifischer Liegenschaftszinssatz * Bodenwert) **- 495,00 €**

Ertrag der baulichen Anlagen **= 6.611,00 €**

Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)

bei p = **3,00 %** objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

und n = **30** Jahren modifizierter Restnutzungsdauer

x **19,60**

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen **= 129.576,00 €**

Bodenwert Sondereigentum anteilig (vergl. Bodenwertermittlung) **+ 15.129,00 €**

Bodenwert Teileigentum anteilig (vergl. Bodenwertermittlung) **+ 1.355,00 €**

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

▪ Wertminderung wegen Reparaturstau am

Wohnungseigentum insgesamt ¹⁾ = - 0,00 €

▪ Modernisierungsarbeiten am

Wohnungseigentum insgesamt ¹⁾ = - 0,00 €

▪ Wertbeeinflussende Umstände

am Gemeinschaftseigentum anteilig ¹⁾ = - 0,00 €

- **0,00 €**

Ertragswert der Eigentumswohnung und des Pkw-Einstellplatzes **= 146.060,00 €**

rd. 146.000,00 €
=====

1) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



Erläuterungen zum Ertragswertverfahren:

Wohnflächen:

Die Wohnfläche wurde aus den Berechnungen der Bauakte entnommen. Abweichungen können bestehen.

Mieten und Mieter:

Die o.g. Mieten sind für Wolfsburg als marktübliche Mieten, unter Berücksichtigung der Lage, des baulichen Zustands und der Ausstattung des zu bewertenden Objekts anzusetzen. Ein bestehendes Mietverhältnis ist nicht bekannt.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz beträgt im Mittel 2,4 %. Unter Berücksichtigung der Lage und der modifizierten Restnutzungsdauer halte ich einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **3,0 %** für angemessen.

Barwertfaktor:

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) wurde gemäß § 34 ImmoWertV nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor: } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = p/100$$

$$LZ = \text{Liegenschaftszinssatz}$$

$$p = \text{Zinsfuß}$$

$$n = \text{Restnutzungsdauer}$$



6. Verkehrswert

Gesamtverkehrswert für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 und das Teileigentum an dem Pkw-Einstellplatz Nr. 335

Der Gesamtverkehrswert für das Sondereigentum an der Wohnung und das Teileigentum an dem Pkw-Einstellplatz wurde mit rd. **150.000,00 €** nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der informativ ermittelte Ertragswert für das Sondereigentum an der Wohnung und das Teileigentum an dem Pkw-Einstellplatz wurde mit rd. **146.000,00 €** nach dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Aufgrund der in ausreichender Anzahl vorliegenden Vergleichskaufpreise aus zeitnahen Kauffällen halte ich einen Zu- oder Abschlag auf den ermittelten Vergleichswert bezüglich der Lage auf dem Grundstücksmarkt für nicht notwendig, da eine entsprechende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt gegeben ist.

Der Gesamtverkehrswert für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 und das Teileigentum an dem Pkw-Einstellplatz Nr. 335 auf dem Parkdeck des Tiefgaragengebäudes in 38444 Wolfsburg, Halberstädter Str. 3,

Wohnungs- grundbuch:	Wolfsburg Blatt: 18040 lfd. Nr.: 1	Kataster:	Gemarkung: Wolfsburg Flur: 14 Flurstücke: 44/566 u. 44/567
Teileigentums- grundbuch:	Wolfsburg Blatt: 18360 lfd. Nr.: 1	Kataster:	Gemarkung: Wolfsburg Flur: 14 Flurstücke: 44/566 u. 44/567

wird zum Wertermittlungstichtag 17.08.2022 mit rd. **150.000,00 €** ermittelt.

06. Oktober 2022

gez. Dorka

der Sachverständige

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.



7. Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte:

Wohnungsgrundbuch: Wolfsburg Blatt 18040

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	<u>Einzelwert</u>
1	Wolfsburg	14	44/566, 44/567	140.000,00 €

Teileigentumsgrundbuch: Wolfsburg Blatt 18360

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	<u>Einzelwert</u>
1	Wolfsburg	14	44/566, 44/567	10.000,00 €



8. Verzeichnis der Anlagen

- 1: Fotos
- 2: Übersichtspläne
- 3: Auszug aus Liegenschaftskarte (1:1.000)
- 4: Auszug aus Bodenrichtwertkarte
- 5: Grundrisszeichnung Wohnung
- 6: Grundrisszeichnung Keller
- 7: Lageplan Pkw-Einstellplatz



Anlage 1: Fotos



Ansicht von Westen



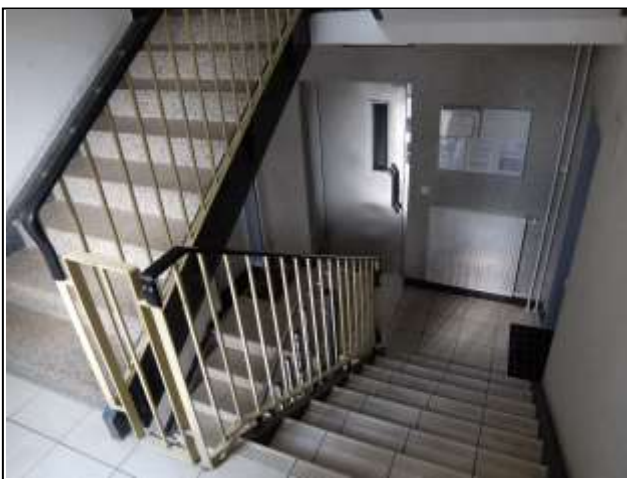
Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



Ansicht Hauseingang



Innenansicht Treppenhaus



Innenansicht Treppenhaus



Ansicht Wohnungseingang



Ansicht Tiefgaragengebäude



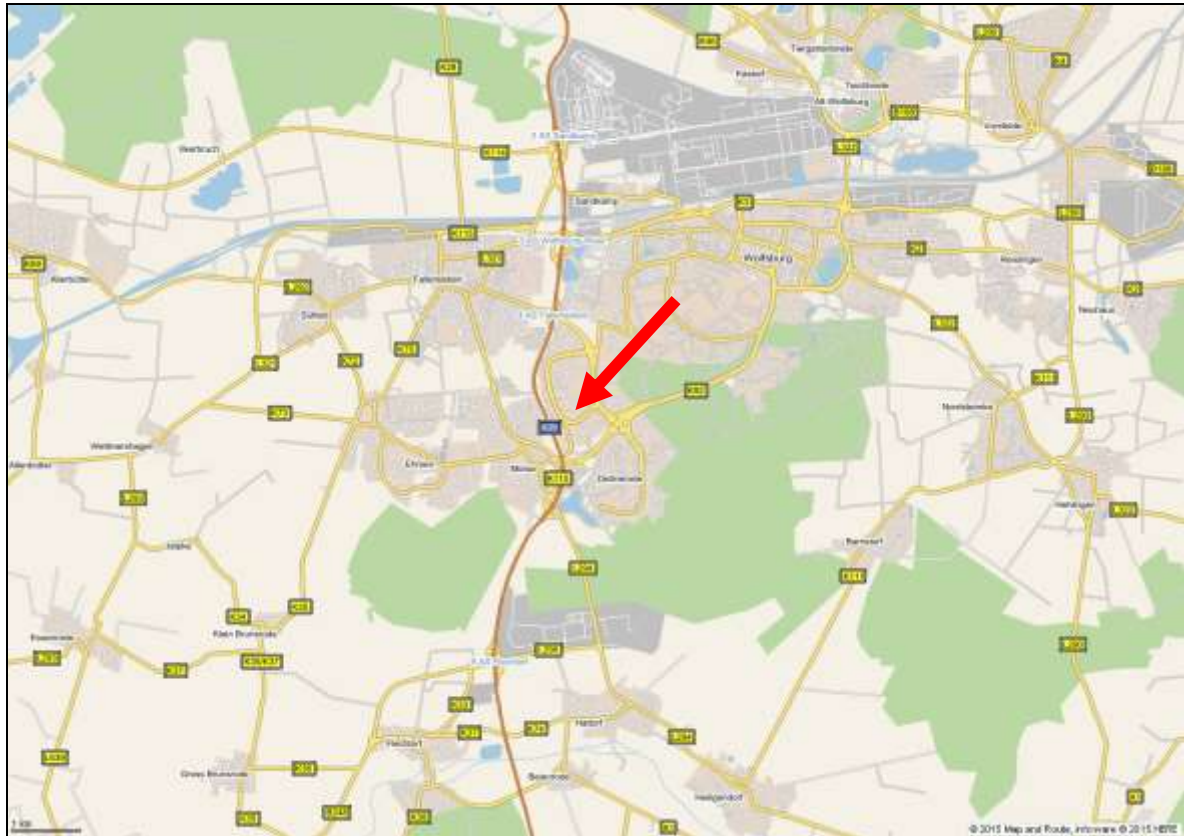
Ansicht Zufahrt Parkdeck Pkw-Einstellplatz



Ansicht Pkw-Einstellplatz Nr. 335

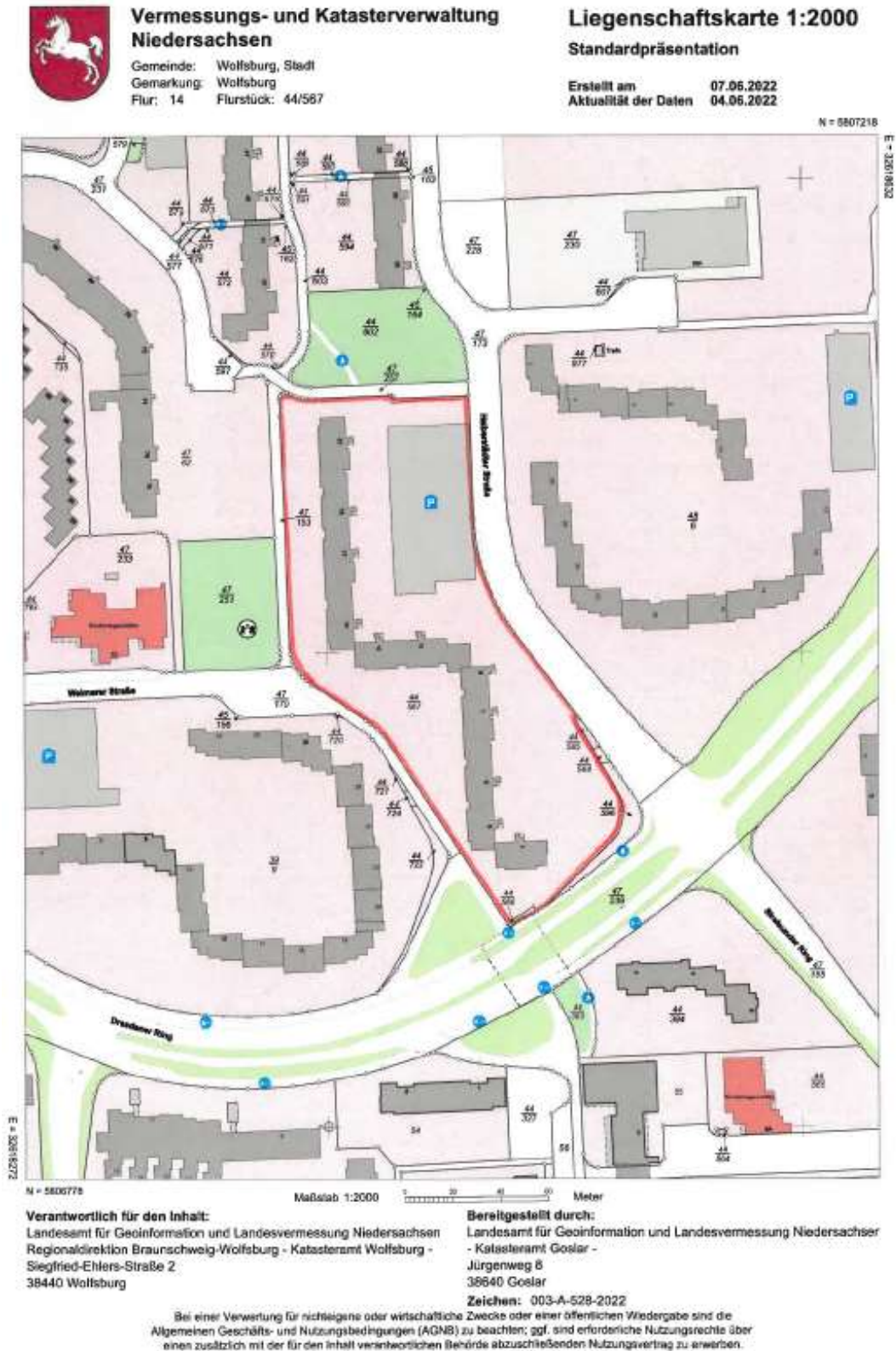


Anlage 2: Übersichtspläne



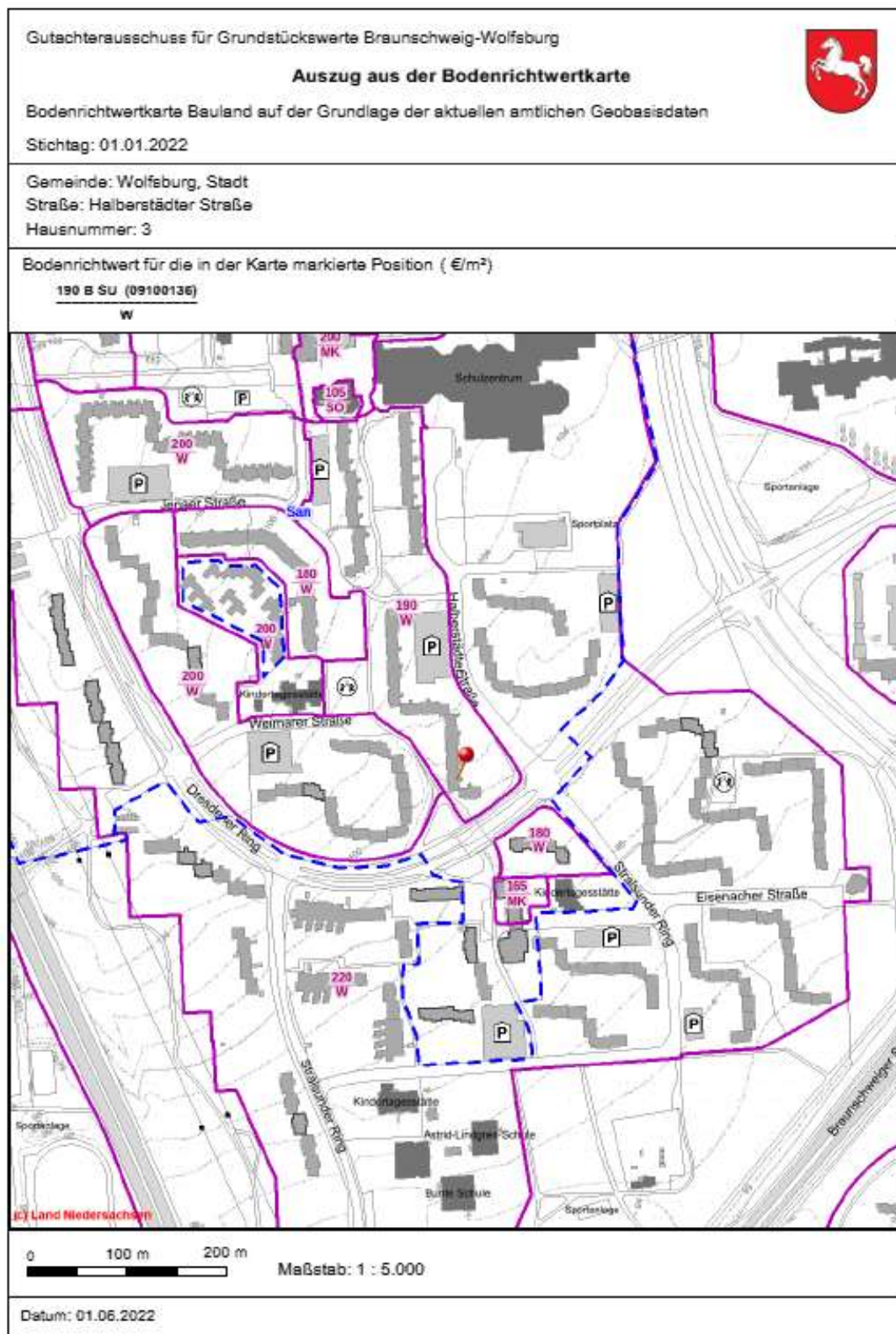


Anlage 3: Liegenschaftskarte

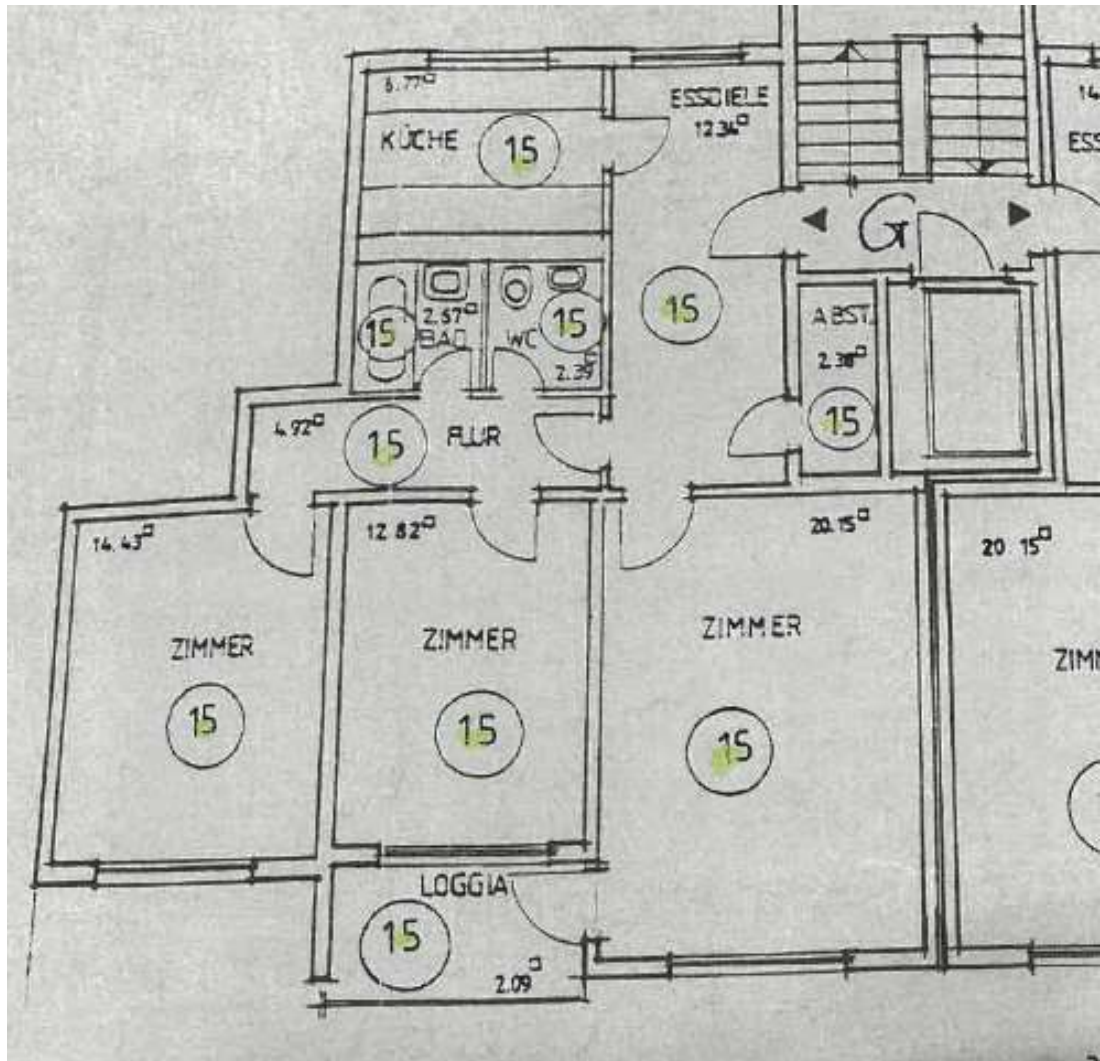




Anlage 4: Bodenrichtwertkarte

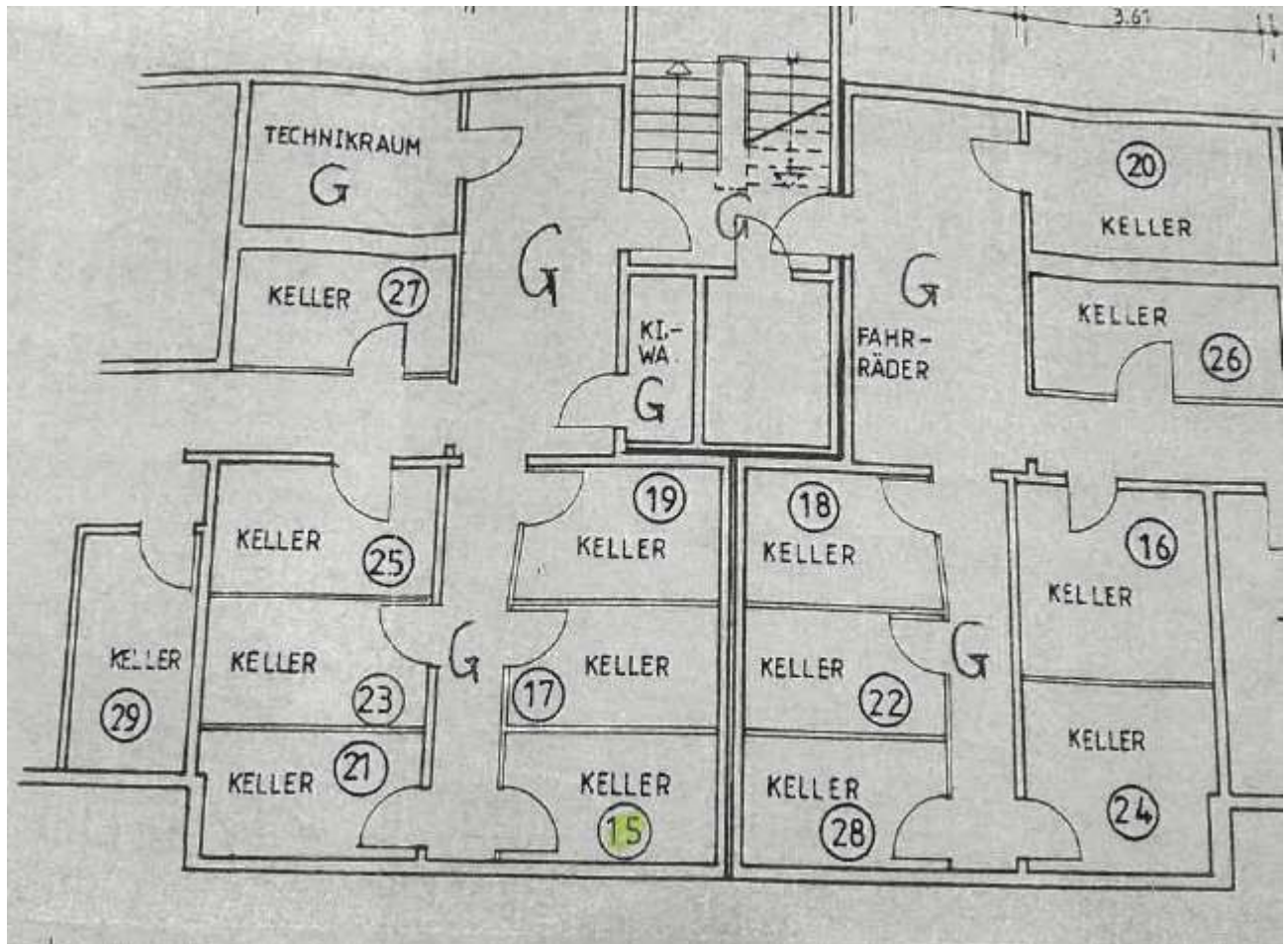


Anlage 5: Grundrisszeichnung Wohnung



nicht maßstabsgerechte Zeichnung

Anlage 6: Grundrisszeichnung Keller



nicht maßstabsgerechte Zeichnung



Anlage 7: Lageplan Pkw-Einstellplatz

