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

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

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

## Zwangsversteigerungssache

**betreffend den im Wohnungserbbaugrundbuch von Fallersleben Blatt 4543 unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil**

Geschäftsnummer: NZS 19 **K 6/24**

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 Erbbaurecht**
Wohnungserbbaugrundbuch von Fallersleben Blatt 4543, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan bezeichneten **Wohnung Nr. 31,** im 2. Obergeschoss, Walter-Kollo-Straße 19 und das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz S22.

| | |
|---|---|
| Besichtigung: | **Innen- und Außenbesichtigung** |
| Wertermittlungsstichtag: | 19.06.2024 |

Wohnung Nr.31 im 2. OG, Walter-Kollo-Straße 19

**Der Verkehrswert** (Marktwert)**,** Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit **gesamt** rd**.: 252.000 Euro**
Einzel-Verkehrswerte ermittelt mit:
Lfd.Nr..1 Sondereigentum a.d. **Wohnung Nr.31** rd. **242.000 Euro** (unbelastet)
Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz 22 rd. 10**.000 Euro**.

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 18.07.2024
Das Gutachten umfasst 30 Seiten

# A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

**Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht**

| | |
|---|---|
| Wohnungserbbaugrundbuch v. | Fallersleben |
| Blatt | 4543 |
| Bestandsverzeichnis | Laufende Nummer 1 |
| Anteil | 2512/100.000-stel an dem Grundstück |
| Gemarkung | Fallersleben |
| Flur | 13 |
| Flurstück | 250/13 |
| Gebäude- und Freifläche | Walter-Kollo-Straße 16 bis 21 |
| Grundstücksgröße | 13755 m² |
| Sondereigentum | **Wohnung Nr. 31**<br>2. Obergeschoss, Walter-Kollo-Straße 19 |

Sondernutzungsrecht:
Gemäß Teilungserklärung vom 3. November 1993 und 9. Februar 1994 wurde der Wohnung Nr.31 ein **Sondernutzungsrecht für den Pkw-Stellplatz Nr.22** eingetragen.

| | |
|---|---|
| Wohnung Raumaufteilung: | 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur mit Abstell., Diele, Loggia, Abstellen Loggia. Kellerraum (Gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung) |
| Wohnfläche ca.: | rd.100,50 m²,<br>(ermittelt auf Grundlage des Aufteilungsplan durch örtliches Aufmaß) |
| Grundstücksbebauung | Wohnanlage mit 52 Wohnungen, 2 Gebäudekörper baulich verbunden (Nr20-21 + 16-19).<br>Gebäude Nr.19 mit Wohnung Nr.31, (12 Wohneinheiten). |
| Baujahr | um 1971 |
| Wertermittlungsstichtag: | 19.06.2024. |
| Qualitätsstichtag: | 19.06.2024. |

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter / Pächter
Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümer bewohnt und nicht vermietet.
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Besichtigung
19.06.2024 mit Innen- und Außenbesichtigung.

Denkmalschutz
Informationen des Denkmalatlas Niedersachsen (Online eingesehen):
Es besteht kein Denkmalschutz.



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

## Inhaltsverzeichnis

A. Kurzangaben 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



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

# 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 2021
- WertR - Wertermittlungsrichtlinien
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL (2015)
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL (2014)
- Sachwertrichtlinie – SW-RL (2012) mit NHK 2010
- Bodenrichtwertlinie – BRW-RL (2011)
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFlV – 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 Gutachtenauftrages 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



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

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.



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

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.



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

# 2. Angaben zum Auftrag

## 2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber **Amtsgericht Wolfsburg**, Rothenfelder Straße 43, 38440 Wolfsburg

Auftrag Beschluss vom 16.05.2024.
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
**Wohnungserbbaugrundbuch von Fallersleben Blatt 4543**

| Lfd. Nr. | Gemarkung: | Flur | Flurst. | Wirtschaftsart u. Lage | Größe m² |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Fallersleben | 13 | 250/13 | Gebäude- und Freifläche, Walter-Kollo-Str. 16-21 | 13755 |

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr.31** des Aufteilungsplanes.

Geschäftsnummer **NZS 19 K 6/24**

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 19.06.2024 (Innen- und Außenbesichtigung).
Teilnehmer der Besichtigung: der Eigentümer und der Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag 19.06.2024, Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag 19.06.2024.

## 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtenauftrag u.a.

Mieter / Pächter
Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümer bewohnt und nicht vermietet.
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Gewerbebetrieb
Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden ist. Es handelt sich um eine typische Wohnnutzung.

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.



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

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 Wiedersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.
Als Bewertungsgrundlage:
werden üblicherweise im Fall von Bewertung von Miteigentumsanteilen die Aufteilungspläne mit Teilungserklärung, basierend auf der genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baubehörde, verwendet.

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:
Wohnungserbbaugrundbuch von Fallersleben Blatt 4543
Detailliert siehe.A. Kurzangaben 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 |
| Stadt/Ort | Wolfsburg |

Ort/Einwohnerzahl
Fallersleben ist ein Stadtteil von Wolfsburg. Die Großstadt Wolfsburg in Niedersachsen besitzt ca. 125.000 Einwohner, Fallersleben ca.11.000 Einwohner.

Verkehrslage
Fallersleben liegt verkehrsgünstig an der A39. mit ca. 5 km Entfernung zur Stadtmitte von Wolfsburg. Über Bundes- u. Landstraßen sehr gute Fernverbindungen.

| | |
|---|---|
| Entfernung: | zu nächstgelegenen Städten u. Orten: bis Gifhorn ca. 19 km, 32 km bis Braunschweig. |
| Bahnhof: | ist in Wolfsburg vorhanden. |
| Autobahn: | Gute Verbindung zur A39. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen. |
| Bus: | Umfangreiche Verbindungen in alle Richtungen. |

Ärztliche Versorgung
Umfangreich in verschiedenen Fachrichtungen, mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs
Versorgung über den Grundbedarf hinaus vorhanden.



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

### 3.3 Kleinräumige Lage

Wohn/Geschäftslage
Im östlichen Bereich vom Stadtteil Fallersleben, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung, an einer öffentlichen Wohnstraße gelegen.

Art der Bebauung
In unmittelbarer Umgebung Wohnbebauung in ähnlicher Bauart.

Erschließung /Höhenlage zur Straße
In etwa höhengleich zur Straße, mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Sonst keine bedeutsamen Höhenversätze, größtenteils in etwa eben.

### 3.4 Grundstück

| | |
|---|---|
| Bebauung/Nutzung: | Wohnanlage, bestehend aus 6 Mehrfamilienhauseinheiten in 2 baulich verbundenen Gebäudekörpern. |
| Grundstücksform: | Flächig, unregelmäßig verlaufend. |
| Größe: | 13.755 m², große Flächengröße für vergleichbare Nutzungen. |
| Größte Abmessungen | ohne weitere Ausarbeitung. |
| Ver-/Entsorgung | Wasser, Abwasser, Strom mit öffentlichen Anschlüssen.<br>Fernwärmeanschluss nach Angabe.<br>Gasanschluss ist nicht bekannt. |

Topographie
In der Fläche in etwa ebenes Gelände ohne bedeutsame Höhenversätze.

Baugrund
Augenscheinich tragfähiger Baugrund, ohne auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

## 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.:
Erbbauzins von 90,16 Deutsche Mark…Gemäß Bewilligung v. 5.11.1969 eingetragen am 29.4.1970.
Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Erbbauzins von 468,49 Deutsche Mark jährlich…Gemäß Bewilligung v. 3.11.1993 eingetragen am 26.9.1995.
Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses…Gemäß Bewilligung v. 3.11.1993 eingetragen am 26.9.1995.
Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Fernwärmeleitungsrecht für die Stadtwerke Wolfsburg AG. Gemäß Bewilligung v. 28.11.1994 eingetragen am 26.9.1995.
Lfd. Nr. 7 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (19 K 6/24). Eingetragen am 09.04.2024.

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

4.3 Altlastenkataster
Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).
Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

4.4 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
Es sind keine, das Bewertungsobjekt betreffende wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

4.5 Sanierungsverfahren
Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch in Abteilung II mitgeteilt.

4.6 Denkmalschutz
Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)
Für das Bewertungsobjekt liegen keine Informationen bzw. Eintragungen des Denkmalatlas Niedersachsen vor. Es besteht kein Denkmalschutz.

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: W (Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser).

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 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

### 5.1 Allgemeines
Der zu bewertende Anteil an dem Grundstück, Erbbaugrundbuch von Fallersleben Blatt 4543, Walter-Kollo-Straße 16-21 in Fallersleben, besteht aus dem Flurstück250/13, Flur 13, mit einer Grundstücksgröße von 13.755 m².
Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage mit gesamt 52 Wohneinheiten (Angabe Teilungserklärung u. Hausverwaltung) bebaut.
Die zu bewertende Wohnung Nr.31 (Sondereigentum als Anteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz) befindet sich im 2. Obergeschoss in dem Gebäude Walter-Kollo-Straße 19.

### 5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes.
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 nachfolgender Beschreibung:
nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

### 5.3 Mehrfamilienhaus Walter-Kollo-Straße 19
(Das Gebäude in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.)

| | |
|---|---|
| Gebäudeart NHK, Typ: | Mehrfamilienhaus, Keller, Erd- und 3 Obergeschosse, Dachgeschoss. |
| Baujahr: | um 1971. |



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

Nutzung: 12 Wohnungen (Haus Nr.19), gesamt 52 Wohnungen.
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss | Vollkeller, Abstellräume u.ä. |
| Erdgeschoss | Wohnungen. |
| Obergeschosse 1-3, | Wohnungen |
| Dachgeschoss | Ausbau ist nicht bekannt. |

| | |
|---|---|
| Außenwände | Massiv, Mauerwerk o.ä. |
| Fassade: | Putzbelag |
| Wärmeschutz | augenscheinlich ohne nachträglich verbesserte Wärmedämmung. |
| Dach | Satteldach mit Ziegeleindeckung. |
| Wärmeschutz | Annahme: vor 1990. |
| Fenster u. Außentüren | Kunststoffelemente, isolierverglast. |
| | Einordnung Ausführung: Annahme vor 2000. |
| Haustür: | Aluminiumelement, verglast, mehrteilig. |
| | Einordnung gute neuere Ausführung. |
| Treppen/Treppenhaus | Treppe Massivkonstruktion, Wände Putz oä. |
| Aufzug | Nicht vorhanden. |

## 5.3 Wohnung Nr. 31 – Lage im 2. Obergeschoss Walter-Kollo-Straße 19

(Bewertungsobjekt)

| | |
|---|---|
| Raumaufteilung: | 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur mit Abstell., Diele, Küche, Loggia, Abstellraum für Loggia. |
| | Angabe gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung. |
| Wohnfläche ca.: | rd. 100.50 m² (ermittelt durch örtliches Aufmaß der Raummittelmaße). |
| Sondernutzungsrecht | Sondernutzungsrecht für Wohnung Nr.31 ist an dem PKW-Stellplatz 22 eingetragen. |

| | |
|---|---|
| Rohbau | Außenwände, Dach, Deckentragwerk u.a. siehe Gebäudebeschreibung 5.2. |
| Innenwände | Massiv, Mauerwerk o.ä Konstruktion. |
| Balkon, Loggia o.ä. | Loggia |
| Treppen | innerhalb der Wohnung nicht vorhanden. |

| | |
|---|---|
| Fenster | Kunststoffelemente, dreifachverglast, mit Fliegengitter. |
| Wärmeschutz | baujahrtypisch sehr gut, Einordnung Ausführung: um 2020/21. |
| Innenwände | massiv, Mauerwerk o.ä. |
| Wandflächen | Raufaser-, Strukturtapete oä. |
| Türen | Wohnungseingang: Holzkonstruktion, furniert, baujahrgemäße mittlere Ausführung. |
| Zimmertüren: | Holzelemente, furniert, 1 Ganzglaselement. Gute Ausführung um 2021. |
| Deckenkonstruktion | Massivkonstruktion i.d.Geschossen. |
| Deckenflächen: | Raufasertapete, teils abgehängte Trockenbaukonstruktion, Downlighteinbau. |
| Fußböden | Estrich: nicht bekannt. |
| Bodenbelag: | Laminat, 1x PVC, Fliesen. |
| Fliesen: | Boden: Bad, WC, Küche, Diele (nach Angabe unter verlegtem Laminat vorh. |
| | Wand: Bad,WC . |

Sonstige technische Ausstattung (ohne Funktionsprüfungen).
Sanitäreinrichtungen

| | |
|---|---|
| Bad | WC bodenstehend, Badewanne, Dusche, Waschtisch als Möbel. |
| | Ausstattung: einfacher, teils gut. |
| WC | WC bodenstehend, Waschtisch. |
| | Ausstattung: einfacher, teils gut. |
| Heizung | Nach Angabe Anschluss an Fernwärmeversorgung. Gliederheizkörper. |
| | Ausstattung: mittel. |
| Elektroinstallation | Nutzungstypische Standardinstallationen |
| | Ausführung: Nach Angabe Teilerneuerung 2021 Downlighteinbau, teils baujahrtypisch. |

| | |
|---|---|
| Grundrissgestaltung | Nutzungstypische, überwiegend geschlossene Gestaltung mit offener Diele. |



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

| | | |
|---|---|---|
| Wärmeschutz, Annahmen | Dach: | vor 2000 |
| | Außenwand: | vor 1980. |
| | Fenster: | vor 2000, Wohnung teils um 2020/21 |
| Durchgeführter Umbau / Modernisierung | Wohnung:<br>Nach Angabe des Eigentümers:<br>Ausführung Erneuerung, Umbau o.ä. 2021<br>- Bodenbeläge.<br>- Innentüren<br>- Außenjalousetten Wohnen ua.<br>- Balkontür<br>- Downlighteinbau | |
| Bauliche Veränderung im Bestand | Das Bad wurde durch bauliche Erweiterung mit Teilbereich des Flures vergrößert und Türen entsprechend versetzt. | |

## 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/Mängel u. Schäden

Gebäude:
Bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar.
Durchschnittlich gepflegt.
Wohnung Nr.31:
Es sind Heizkörpernischen vorhanden, Einordnung als baujahrtypische Ausführung.
Sonstige Mängel oder Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht auffällig erkennbar und wurden auch auf Anfrage nicht mitgeteilt.

Grundsätzliches zur Mängel- und Schadenbewertung:
Angegebene Mängel und Schäden können nur im Rahmen der Wertermittlung und damit verbundener Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme überschlägig wiedergegeben werden.
Für detaillierte Angaben zur Mängelbehebung und weiteren Reparaturen bzw. Sanierung und Modernisierung, als Grundlage der Wertbeeinflussung, sind grundsätzlich mind. Bauuntersuchungen mit Bauteilöffnungen u. gegebenenfalls weiteren Untersuchungen erforderlich.
Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf separat zu beauftragen.

### 5.4.3 Modernisierungsgrad

(Gemäß Sachwertrichtlinien 2012, Ergänzende Richtlinien, Anlage 3, RND (SW-RL 2012, Anlage 4)
Gebäude:
kleine bis mittlere Modernisierungen
Wohnung Nr.31
kleine bis mittlere Modernisierungen, aktuell bewertet um 5 Punkte

### 5.4.4 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)
Standardstufe: mittel
Gebäude: in Teilbereichen nicht zeitgemäß.
Wohnung: in Teilbereichen nicht zeitgemäß.



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

5.4.6 Größe, Grundrissgestaltung
Wohnung Nr.31:
Wohnfläche mit ca.100,50 m², Einordnung über dem allgemeinen Mittelwert.

## 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, teils gut (Fenster)
Sohle gegen Erdreich: einfach.
Gesamt überwiegend einfacher (Fassade) bis gut (Fenster), min. in Teilbereichen nicht zeitgemäß.

## 5.6 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Gemäß Angaben der zuständigen Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Eigentümer o.a. Beteiligter:

| | |
|---|---|
| Wasserversorgung | Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung. |
| Elektrizitätsversorgung | Anschluss an die öffentliche Elektrizitätsversorgung. |
| Gasversorgung | Anschluss an die öffentliche Versorgung ist nicht bekannt. |
| Fernwärme | Versorgungsanschluss nach Angabe vorhanden. |
| Zufahrt | Mit Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. |
| Höhenlage zur Straße | In der Fläche in etwa eben, ohne bedeutsame Höhenversprünge. |
| Befestigung | Wege mit Betonsteinpflaster, Stellplatzfläche mit Betonverbundstein-, teils Ökopflaster. |
| Einstellplätze | ausreichend vorhanden. Zusätzlich Parkmöglichkeiten vor dem Grundstück im öffentlichen Bereich grundsätzlich gegeben. |
| Einfriedung | ohne Zaunkonstruktion, teils Heckenanpflanzung, sonst siehe Gartenflächen. |
| Garten/Grünfläche | Rasen-, Busch- und Baumbewuchs, durchschnittliche Anlage. |
| Instandhaltung | Augenscheinlich durchschnittlich gepflegt. |



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

# 6. Berechnungen

G r u n d l a g e n der Bewertung
Grundbuchakte
Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen in der Grundbuchakte vor.

Ausgehändigte Unterlagen durch Eigentümer/in o,a.
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 (WoFlV)

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

| Position | Geschoss / Raum | Länge/m | Breite/m | Fläche/m² | Summe m² | Abzug 3% Put |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Wohnung Nr.** | **31** | | | | ohne Abzug |
| | 2. Obergeschoss | | | | | da Aufmaß |
| 1 | Flur | 4,42 | 1,24 | 5,48 | | |
| | Abstellen | 0,85 | 0,60 | 0,51 | 5,99 | |
| 2 | Diele | 3,10 | 4,61 | 14,29 | | |
| | | -0,23 | 2,04 | -0,47 | 13,82 | |
| 3 | Kinderzimmer 1 | 2,45 | 4,17 | 10,22 | 10,22 | |
| 4 | Kinderzimmer 2 | 2,50 | 4,35 | 10,88 | | |
| | | -1,00 | 0,60 | -0,60 | 10,28 | |
| 5 | Bad | 1,83 | 4,35 | 7,96 | 7,96 | |
| 6 | Schlafzimmer | 3,75 | 4,42 | 16,58 | 16,58 | |
| 7 | Gäste WC | 2,24 | 1,20 | 2,69 | 2,69 | |
| 8 | Küche | 2,46 | 3,08 | 7,58 | 7,58 | |
| 9 | Wohnzimmer | 5,11 | 4,73 | 24,17 | 24,17 | |
| 10 | Loggia | 4,30 | 1,27 | 5,46 | | |
| | zu 25% angerechnet | 5,46 | x | 0,25 | 1,37 | |
| | Verweis auf WoFlV 16.1, §4. | | | | 100,64 | 100,64 |
| 11 | Abstellraum Loggia | ohne Anrechnung da Lage außerhalb der Wohnung. | | | | |
| | Wohnung Nr. | 31 | | gerundete Fläche in m² ca.: | | 100,50 |



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

# 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:
Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben.
Es besteht eine Hausverwaltung.
Instandhaltungsrücklage (Angaben durch die Hausverwaltung ungeprüft wiedergegeben)
Stand 31.12.2023: rd. 117.807 Euro.

## 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)**

Wohnung in Wohnanlage/Mehrfamilienhaus:
Baujahr um 1971 Alter um 53 Jahre
Modernisiert um 2021
DWG 70 Jahre, RND: 25-30 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.



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

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

### 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

#### 8.2.1 Sachwertverfahren

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

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

#### 8.2.2 Ertragswertverfahren

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

#### 8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.
**Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.**

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

Gemäß ImmoWertV, §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 (Vergleichsfaktoren u.ä.) 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 und insbesondere Auswertungen vergleichbarer Kauffälle vorlagen.

# 9. Sachwertermittlung der Gebäude

Das Sachwertverfahren wird aus den vorgenannten Gründen nicht durchgeführt, siehe Punkt 8.3



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

## 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Gemäß ImmoWertV** § 8 (3) Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertebeeinflussenden 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 Schadenbeseitigungs-kosten gleichgesetzt werden!**

| | |
|---|---|
| **Sonstige Umstände**<br>**Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,** | Wertbeeinflussung gesamt<br>**pauschal gerundet in Euro:** |

---

Es waren folgende Mängel oder Schäden erkennbar bzw. bekannt gegeben:
Wohnung Nr.31:
Signifikante Mängel und Schäden waren nicht auffällig erkennbar und wurden auf Anfrage auch nicht mitgeteilt.

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 0,00 Euro
(Auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung und damit verbundener Möglichkeiten, im Rahmen einer üblichen Vorgehensweise zur Wertermittlung)

**Unterschieden werden 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, **berücksichtig**t wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Grundsätzliche Anmerkung zu Mängeln u. Schäden:
Die angegebenen Mängel, Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.
Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.
Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

### 10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale
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.



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

## 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) 240,- €/m² für W (Wohnbaufläche),** einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Baufläche/Baugebiet | = | W |
| beitrags- und abgaben-rechtlicher 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 | = | 19.06.2024 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Baufläche/Baugebiet | = | W |
| beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | mittel |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | 4 |
| Bauweise | = | mittel in dem Bereich |
| Grundstücksfläche | = | 13.755 m² |

### 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.)



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

# 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

## 14.1 Vergleichswertermittlung Wohnung

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Wertermittlung nach dem Vergleichswert** (Siehe Erläuterung unter Pkt. 8) | | | | |
| | Grundlage: Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktdaten u.a. | | | | |
| | Bewertungsobjekt, Lage: | Wolfsburg | | | |
| | **Wohnung Nr.** | **31** | | | |
| | Lage im Gebäude | 2. Obergeschoss | | | |
| | Baujahr : um | 1971 | Modifiz.Baujahr ca. | 1985 | Punkte: |
| | Modernisiert um: | 2021 | Modernisierungsgrad: | kleine bis mittel | 6 |
| | Wohnung-Wohnfläche, m² ca. : | 100,5 | RND in Jahren : | 30 | |
| | Miteigentumsanteil | 2512/100000 | GND in Jahren: | 70 | |
| | Bodenrichtwert, €/m² : | 240 | W Mehrfamilienhäuser | | |
| | Sondernutzungsrecht: | KFZ-Stellplatz ist zugeordnet u. wird separat berechnet | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Grundstücksmarktdaten 2024 Stadt Wolfsburg<br>Ermittelt und veröffentlicht durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte. | | | | | |
| | Vergleichsfaktoren für | Eigentumswohnungen | | | |
| | Vorläufiger Mittelwert rd.: | 2.300 | Euro/m² | | |
| | Anpassungen durch den SV enthalten, | | Anpassungen: Index, mod.Baujahr ua. enthalten. | | |
| | | | | | |
| Auf- bzw. Abschläge : | | (wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet) | | | Faktor |
| 1. | Lage | . Allgemein, BRW €/m²: | 240 | berücksichtigt. | 1,00 |
| | Lageklasse | Einschätzung SV: | siehe BRW | | 1,00 |
| 2 | Gebäude : | . Massiv, Mauerwerk, sonstige Ausstattung | | | |
| | gem. NHK 2010 | . Lage im Gebäude | 2. Obergeschoss | Korrektur | 1,00 |
| 3 | Baujahr um: | 1971 Ursprung | | berücksichtigt. | |
| | Restnutzungsdauer | . Einschätzung in Jahren rd | 30 | s. Modernisierung | |
| 4 | Wohnung | . Modernisierungsgrad | Wohnung: | bis mittlere | |
| | | . Instandhaltung | gut | gesamt: | 1,10 |
| | | Mängel und Schäden siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | |
| 5 | Wohnfläche : | 100,5 über | Mittelwert von m²: | 80 | |
| | | Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : | | rd. | 0,98 |
| 6 | Grundriss: | . Ohne Besonderheiten | | Korrektur SV | 1,00 |
| | | . Balkon : Loggia vorh. | (Abzug wenn nicht vorh.) | Korrektur SV | 1,00 |
| 7 | Garage, Carport : | EP | KFZ-Stellplatz ist zugeordnet u. wird separat berechnet | | |
| 8 | Miteigentumsanteil | 2512/100000 | | | |
| | | Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten : | | | 0,97 |
| 9 | Sondernutzungsrecht | . Nicht zugeordnet | | | |
| | | | | | |
| 10 | Besonderheiten | . Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht. | | | |
| | Summe Auf- bzw. Abschläge : | | | Entspricht Faktor : | 1,05 |
| | Daraus ergibt sich der Vergleichswert : | | | | |
| | 2.300 x 1,05 = 2.405 | | | | |
| | 2.405 x 100,5 = 241.704 | | | | |
| | Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.) | | | | |
| | Abzüglich : 0 = 241.704 Euro | | | | |
| | Vergleichswert : | | 241.704 Euro | | |

## 14.2 Vergleichswertberechnung Sondernutzungsrecht an Pkw-Einstellplatz Nr.22

Gemäß Teilungserklärung vom 3. November 1993 und 9. Februar 1994 wurde der Wohnung Nr.31 ein Sondernutzungsrecht für den Pkw-Stellplatz Nr.22 eingetragen.



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

Wertermittlung auf Grundlage der veröffentlichten Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses
Mittlere Kaufpreise für PKW-Stellplätze:
2024 Stadt Wolfsburg, Angabe mittlerer Kaufpreis: aktuell keine Auswertung veröffentlicht.
2023 Stadt Wolfsburg, Angabe mittlerer Kaufpreis: 10.000 Euro.
Dieser Wert als Bewertungsgrundlage übernommen.

Der Vergleichswert für den PKW-Stellplatz, Lage Fallersleben, auf Grundlage der veröffentlichten mittleren Kaufpreise und nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss, pauschal eingeschätzt mit rd.: 10.000 Euro.

Der **Verkehrswert des vorbezeichneten Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz 22** wird ohne weitere Anpassung aus dem Vergleichswert abgeleitet und wird eingeschätzt mit: **10.000 Euro**.

### 14.3 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.
- Mittlere Kaufpreise für Teileigentum

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

## 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 getrennt nach Flurstücken nicht sinnvoll veräußert werden könnte.
Eine getrennte Ermittlung entfällt somit.

## 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.
Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):
Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Erbbauzins von 90,16 Deutsche Mark…Gemäß Bewilligung v. 5.11.1969 eingetragen am 29.4.1970.
Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Erbbauzins von 468,49 Deutsche Mark jährlich…Gemäß Bewilligung v. 3.11.1993 eingetragen am 26.9.1995.
Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses…Gemäß Bewilligung v. 3.11.1993 eingetragen am 26.9.1995.
Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Fernwärmeleitungsrecht für die Stadtwerke Wolfsburg AG. Gemäß Bewilligung v. 28.11.1994 eingetragen am 26.9.1995.
Lfd. Nr. 7 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (19 K 6/24). Eingetragen am 09.04.2024.

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



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

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 das gesamte Grundstück betreffend nicht zusätzlich signifikant wertbeeinflussend aus.
Ansonsten sind diese gegebenenfalls in den eingesetzten Werten und der Beurteilung bereits pauschal enthalten.

## 17. Endergebnis mit Erläuterung

Der zu bewertende Anteil an dem Grundstück, Erbbaugrundbuch von Fallersleben Blatt 4543, Walter-Kollo-Straße 16-21 in Fallersleben, besteht aus dem Flurstück250/13, Flur 13, mit einer Grundstücksgröße von 13.755 m².
Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage mit gesamt 52 Wohneinheiten (Angabe Teilungserklärung u. Hausverwaltung) bebaut.
Die zu bewertende Wohnung Nr.31 (Sondereigentum als Anteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht) befindet sich im 2. Obergeschoss in dem Gebäude Walter-Kollo-Straße 19.
Es ist gemäß Teilungserklärung zusätzlich das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz 22 zugeordnet.
Das Grundstück befindet sich im östlichen Bereich des Wolfsburger Stadtteils Fallersleben in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung.

Signifikante Schäden des Gebäudes waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht auffällig erkennbar. Bei der Wohnung besteht kein auffälliger Instandhaltungsstau, nach Angabe um 2021 in mehreren Ausbaubereichen modernisiert, wie unter 5.3 detailliert beschrieben.
Die Wohnungsgröße liegt mit rd. 100,50 m² über dem allgemeinen Mittelwert und ist entsprechend der Größe gut zu nutzen.

Das Grundstück ist augenscheinlich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand, besitzt eine größere Flächengröße, mit Zufahrt und eigenen PKW-Stellplatzflächen, die durch Sondernutzungsrechte gemäß Teilungserklärung zugeordnet sind.
Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in dem Wolfsburger Stadtteil Fallersleben als gute Lage eingeschätzt. Diese Einschätzung wird auch durch den höheren Bodenrichtwert mit 240,- €/m² bestätigt.

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 Grundstückwerte Braunschweig als Bewertungsgrundlage in das Vergleichswertverfahren in die Bewertung eingesetzt.

Ermittelte Werte:
Vergleichswert Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.31 wurde ermittelt mit 241.704 Euro.
Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichswert und eingeschätzt mit gerundet 242.000 Euro.
Der Verkehrswert des vorbezeichneten Sondernutzungsrechts an dem PKW-Stellplatz 22 wird ohne weitere Anpassung aus dem Vergleichswert abgeleitet und eingeschätzt mit: 10.000 Euro.
**Der gesamte Verkehrswert wird eingeschätzt mit: 242.000+10.000 = 252.000 Euro.**



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

**Verkehrswert** (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht

| | |
|---|---|
| Wohnungserbbaugrundbuch v. | Fallersleben |
| Blatt | 4543 |
| | |
| Bestandsverzeichnis | Laufende Nummer 1 |
| Anteil | 2512/100.000-stel an dem Grundstück |
| | |
| Gemarkung | Fallersleben |
| Flur | 13 |
| Flurstück | 250/13 |
| Gebäude- und Freifläche | Walter-Kollo-Straße 16 bis 21 |
| Grundstücksgröße | 13755 m² |
| | |
| Sondereigentum | **Wohnung Nr. 31**<br>2. Obergeschoss, Walter-Kollo-Straße 19 |

Sondernutzungsrecht:
Gemäß Teilungserklärung vom 3. November 1993 und 9. Februar 1994 wurde der Wohnung Nr.31 ein **Sondernutzungsrecht für den Pkw-Stellplatz Nr.22** eingetragen.

**Der Verkehrswert** (Marktwert**),** Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Erbbaurecht wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit **gesamt** rd**.: 252.000 Euro**
Einzel-Verkehrswerte ermittelt mit:
Lfd.Nr..1 Sondereigentum a.d. **Wohnung Nr.31** rd. **242.000 Euro** (unbelastet)
**Sondernutzungsrech**t an dem **PKW-Stellplatz 22** rd**. 10.000 Euro**.

Sonstige Belastungen, soweit vorhanden (z.B. Grunddienstbarkeiten u.a.), werden wenn nicht anders im Gutachten beschrieben wurde, zusätzlich separat ermittelt und angegeben und nicht direkt 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 18.07.2024 Sachverständiger

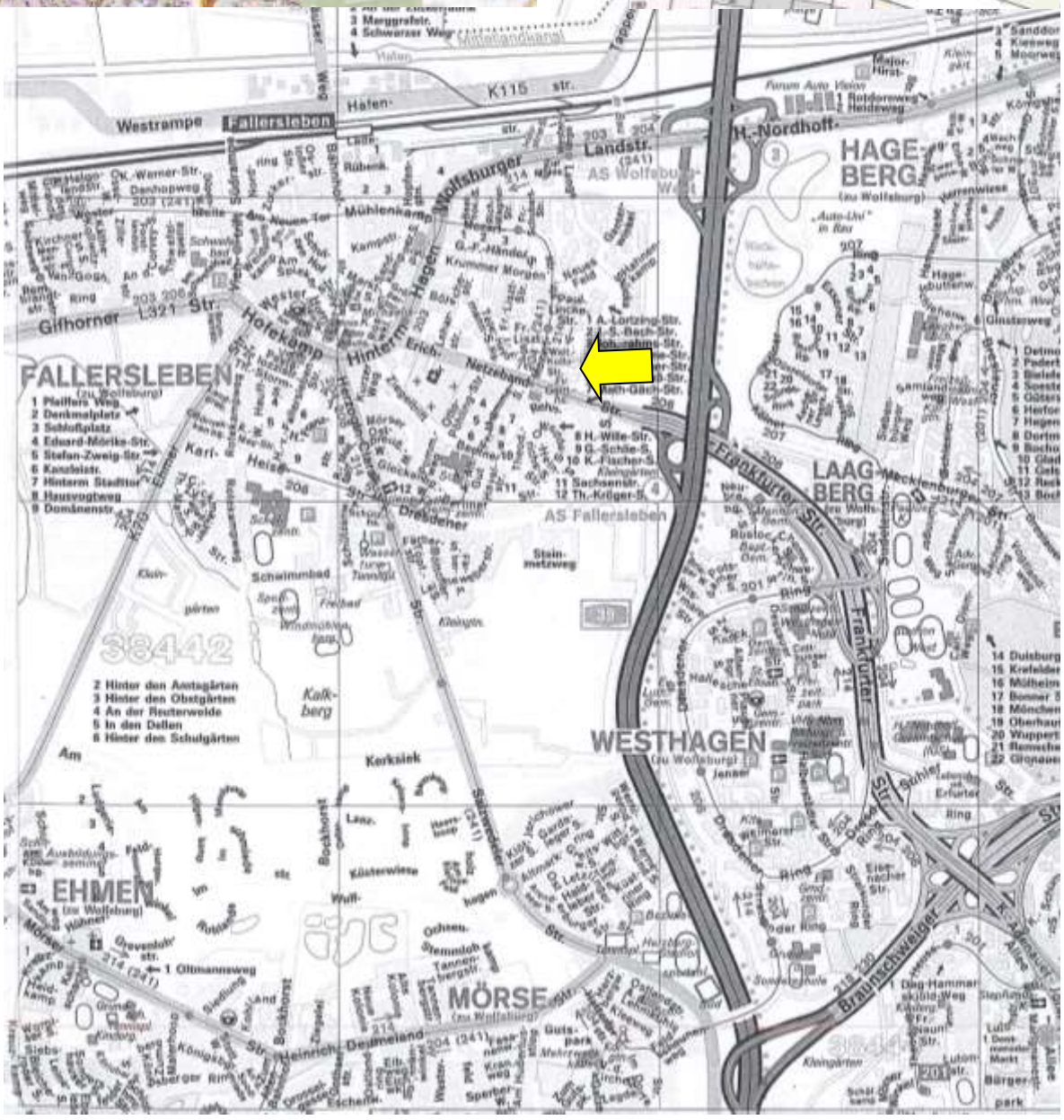


Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

## 18. Stadtplan

Stadtübersicht

Auszug aus der Liegenschaftskarte

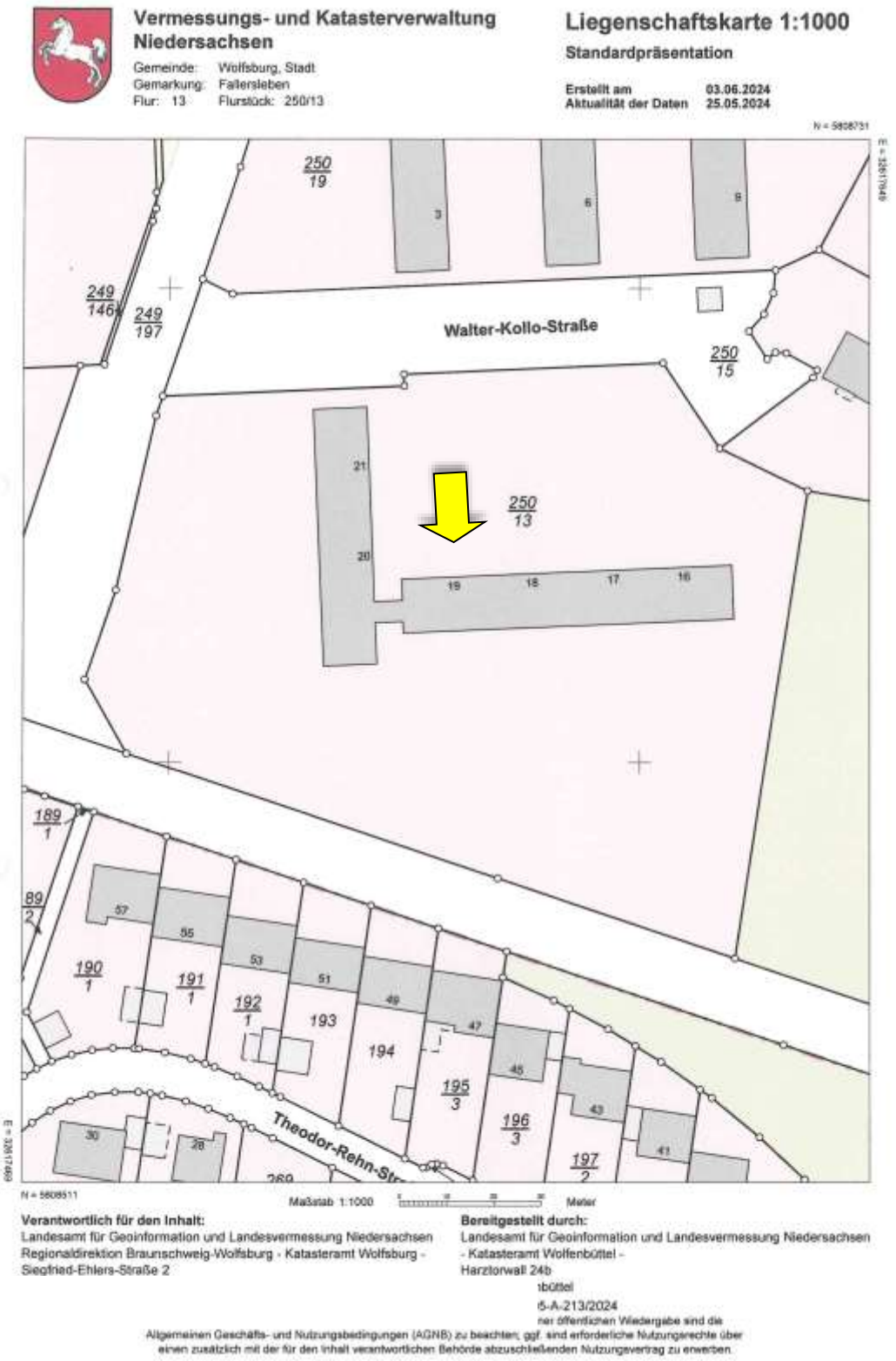





Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

## 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.






Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

# 20. Bestandspläne

## Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen
über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

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.

Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit.
Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.
**Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.**

Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigefügten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

## Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte
Es lagen Aufteilungspläne in der Grundbuchakte vor.

Anmerkung
Grundsätzlich werden keine Aktualisierungen der Pläne gemäß dem aktuellen Bestand durchgeführt.
Gegebenenfalls werden sonstige Anlagen zum Bestand, Skizzen o.ä. unter 21. angefügt.
Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.
Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.

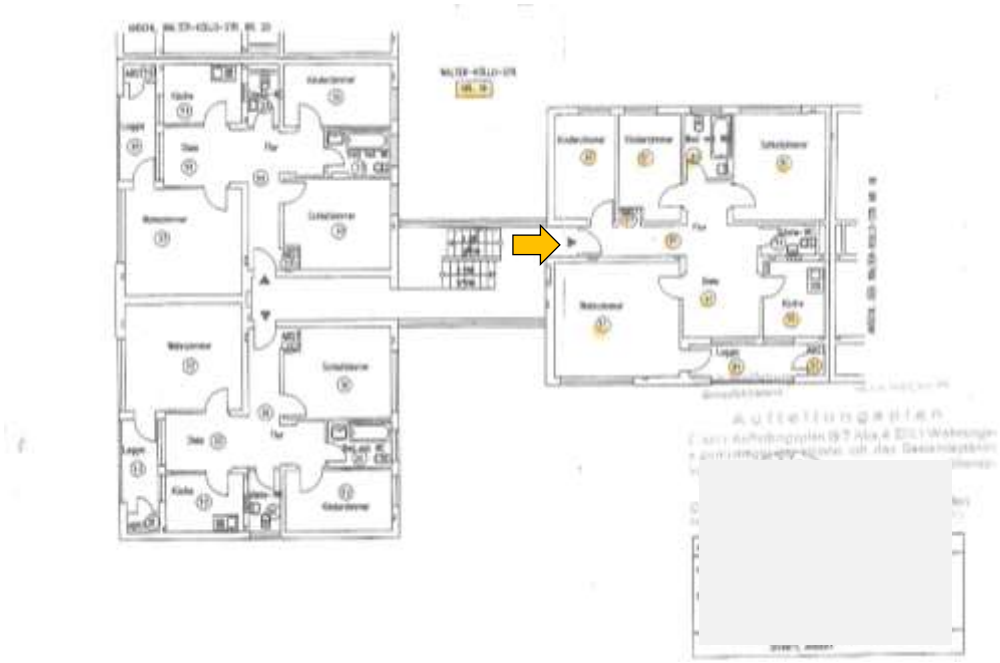


Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

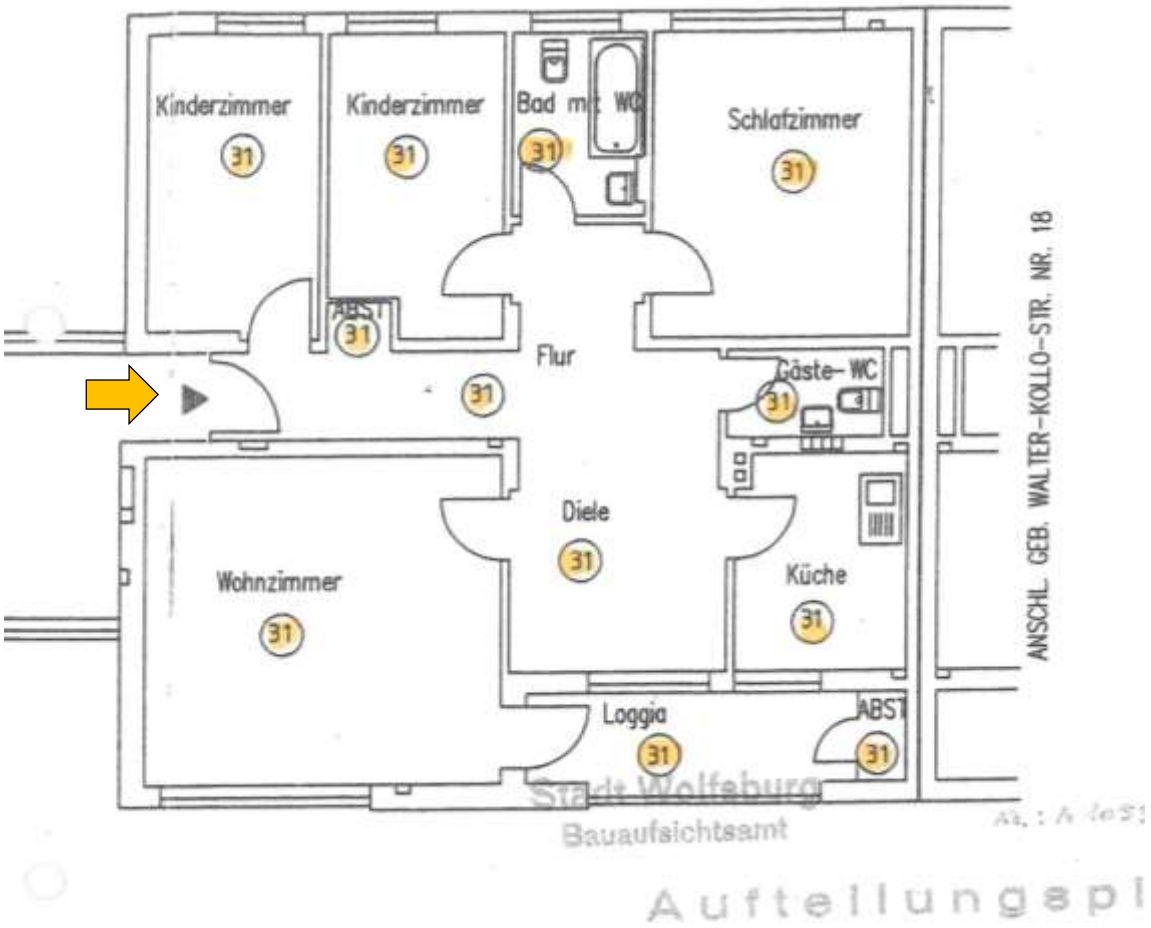
## Aufteilungspläne aus der Teilungserklärung

Grundriss Wohnung Nr.31 Walter-Kollo-Straße 19, 2. Obergeschoss

Übersicht Haus Nr.19 mit Wohnung Nr.31



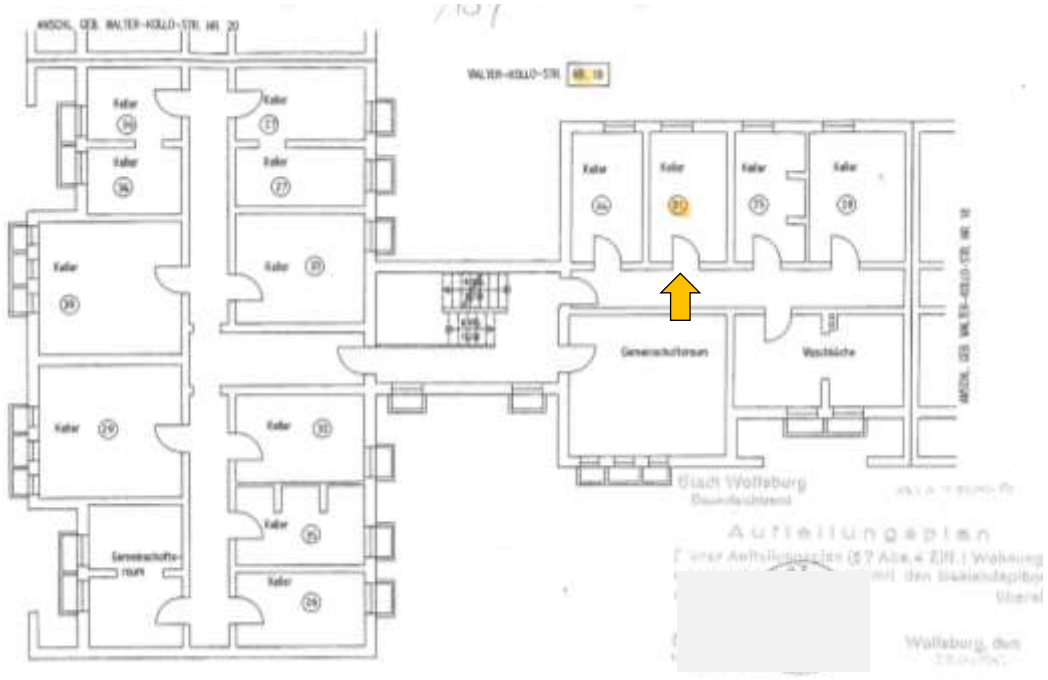
Ausschnitt Wohnung Nr.31






Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

Kellergeschoss - Übersicht

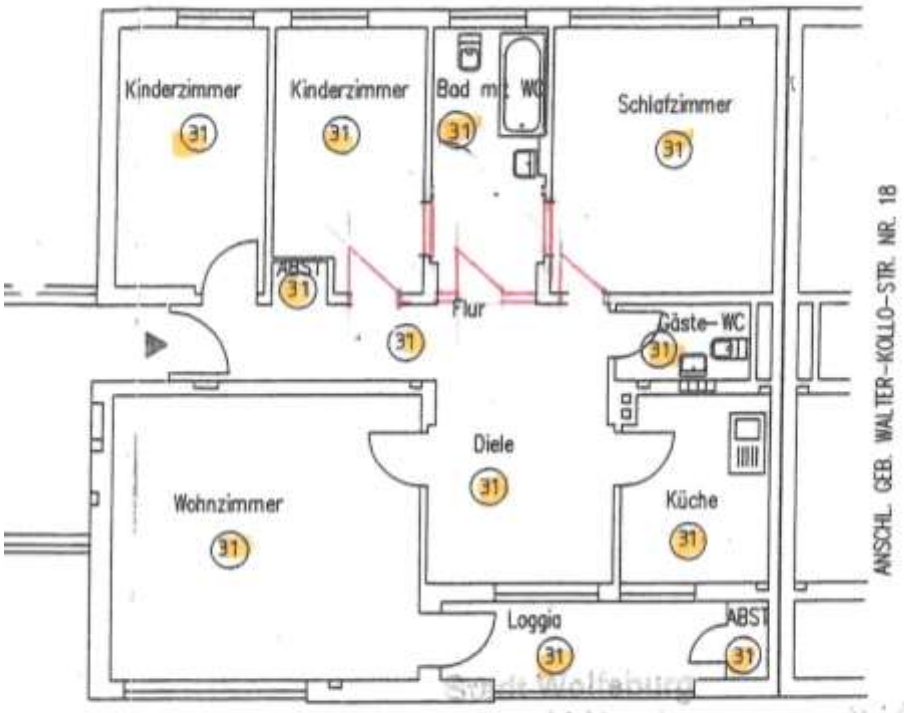



Ausschnitt Haus Nr. 19 mit Keller 31

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

## 21. Sonstige Anlagen

**Bestandskizze (unmaßstäblich) mit baulichen Veränderungen (rot skizziert)**
**Wohnung Nr. 31**




**Anlage Teilungserklärung – Lageplan PKW-Stellplätze – PKW-Stellplatz 22 gelb markiert**

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

## 22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen:
wurden zur Veröffentlichung nicht freigegeben.

Grundstück

Wohnungsgrundbuch
von Fallersleben
**Blatt 4543**

Gemarkung Fallersleben
Flur 13,
Flurstück 250/13
Walter-Kollo-Straße
16-21

Bebauung:
Wohnanlage mit 52
Wohnungen

Bewertungsobjekt:
Miteigentumsanteil a.d.
Erbbaurecht, verbunden
mit dem
Sondereigentum a.d.
**Wohnung Nr.31, 2.OG**
Walter-Kollo-Straße 19
und
Sondernutzungsrecht an
PKW-Stellplatz 22

Übersicht Grundstück Walter-Kollo-Straße 16-21, Wohnanlage in Fallersleben.

Nordansicht mit Teilbereich Grundstück, Wohnung Nr.31 im 2.OG, Walter-Kollo-Straße 19



Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen

Wohnung Nr.31 im 2.OG, Walter-Kollo-Straße 19, Nordansicht

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung gestattet. Vergl. Vorbemerkungen