

,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 Wohnungsgrundbuch von Wolfsburg Blatt 16163 unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Geschäftsnummer: NZS 19 K 11/23

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Wolfsburg**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

### **Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück**

Wohnungsgrundbuch von Wolfsburg Blatt 16163

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan bezeichneten

**Wohnung Nr. 7.**

Besichtigung:

**Innen- und Außenbesichtigung**

Wertermittlungsstichtag:

16.04.2024



Wohnung Nr.7 im 3. OG, Halberstädter Straße 23



**Der Verkehrswert (Marktwert)**, Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Wohnung Nr.7. wurde ermittelt mit **rd. 166.000** Euro

## A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

### Zu bewertender Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Blatt	Wolfsburg 16163
Bestandsverzeichnis Anteil	Laufende Nummer 1 82/10.000-stel an dem Grundstück
Bestandsverzeichnis Anteil	Laufende Nummer 1 82/10.000-stel an dem Grundstück
Gemarkung	Wolfsburg
Flur	14
Flurstück	44/585, 44/586, 44/587, 44/591, 44/592, 44/594, 44/164
Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche u. Erholungsfläche	Halberstädter Straße 23,25,27,29,31,33,35
Grundstücksgröße	$22 + 1 + 4.924 + 1 + 3 + 2.271 + 1 = 7.223 \text{ m}^2$
Sondereigentum	<b>Wohnung Nr. 7</b> 3. Obergeschoss, Halberstädter Straße 23
Sondernutzungsrecht	Ein Sondernutzungsrecht ist nicht zugeordnet, gemäß Teilungserklärung.
Wohnung Raumaufteilung:	4 Zimmer, Küche, Bad, WC (wurde im Bestand baulich zu einem Raum vereint) Essdiele, Abstellraum. Loggia (im Bestand geschlossen). (Gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung)
Wohnfläche ca.:	rd.86,20 m <sup>2</sup> , (ermittelt auf Grundlage des Aufteilungsplan durch örtliches Aufmaß)
Grundstücksbebauung	Wohnanlage mit 132 Wohnungen, aneinandergebaut. Gebäude Nr.23 mit Wohnung Nr.7, 14 Wohneinheiten.
Baujahr	um 1975
Wertermittlungsstichtag:	16.04.2024, Tag der letzten Ortsbesichtigung.
Qualitätsstichtag:	16.04.2024.

### Sonstiges/Besonderheiten

Mieter / Pächter  
Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.  
Nach Angabe Leerstand seit Juni 2023.  
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

Besichtigung  
02.04.2024 nur Außenbesichtigung (Schuldner nicht erschienen),  
16.04.2024 mit Innen- und Außenbesichtigung.

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

## Inhaltsverzeichnis

### A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

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

## 1. Vorbemerkung

### Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

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

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

#### 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

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

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

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

#### 1.2 Wichtige Hinweise

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

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

##### 1.2.2 Besichtigung

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

##### 1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

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

wenn erforderlich berücksichtigt.

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

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

#### 1.2.4 Baugrunduntersuchungen

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

#### 1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

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

#### 1.2.6 Altlastenkataster

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

#### 1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

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

#### 1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

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

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

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

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B.

Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

#### 1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

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

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

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

#### 1.2.10 Versteckte Mängel

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

#### 1.2.11 Genehmigung Baubehörde

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

#### 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

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

#### 1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

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

#### 1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

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

### 1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch

Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

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

## 2. Angaben zum Auftrag

### 2.1 Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung

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

Auftrag Beschluss vom 08.03.2024.

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

#### **Wohnungsgrundbuch von Wolfsburg Blatt 16163**

Zu bewertender Grundbesitz, betreffend der eingetragene Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung:	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m <sup>2</sup>
1	Wolfsburg	14	44/585	Gebäude- und Freifläche, Halberstädter Str.	22
	Wolfsburg	14	44/586	Verkehrsfläche, Halberstädter Str.	1
	Wolfsburg	14	44/587	Gebäude- und Freifläche, Halberstädter Str. 27,29,31,33,35	4924
	Wolfsburg	14	44/591	Verkehrsfläche, Halberstädter Str.	1
	Wolfsburg	14	44/592	Verkehrsfläche, Halberstädter Str.	3
	Wolfsburg	14	44/594	Gebäude- und Freifläche, Halberstädter Str. 23,25	2271
	Wolfsburg	14	44/164	Erholungsfläche, Halberstädter Str.	1

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr.7** des Aufteilungsplanes.

Geschäftsnummer **NZS 19 K 11/23**

Schuldner/Beteiligte Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekannt gegeben.

Hinweis zu personenbezogenen

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

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

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

Ortsbesichtigung 02.04.2024 (Schuldner sind nicht erschienen) und 16.04.2024 (Innen- und Außenbesichtigung).

Teilnehmer der Besichtigung Nur am 16.04.2024, die Schuldnerin und der Sachverständige.

Wertermittlungstichtag 16.04.2024, Tag der 2. Ortsbesichtigung.  
Qualitätstichtag 16.04.2024

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

Mieter / Pächter

Die Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

Nach Angabe Leerstand seit Juni 2023.

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.

#### Baubehördliche Beschränkungen:

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

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 aus em Jahr 2018 vor.

#### Altlasten

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

#### Gebäudeversicherung

Es wird unbestätigt davon ausgegangen, dass eine Gebäudeversicherung besteht.

### 3. Grundstück - Lagemerkmale

#### 3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Wohnungsgrundbuch von Wolfsburg Blatt 16163

Detailliert siehe.A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

#### 3.2 Großräumige Lage

##### Hinweis:

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

#### Bundesland

Niedersachsen

#### Stadt/Ort

Wolfsburg

#### Ort/Einwohnerzahl

Wolfsburg ist eine Großstadt in Niedersachsen mit ca. 125.000 Einwohnern.

#### Verkehrslage

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

Entfernung: zu den nächstgelegenen Städten und Orten: bis Gifhorn ca. 24 km, 36 km bis Braunschweig.

Bahnhof: ist 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.

### 3.3 Kleinräumige Lage

#### Wohn/Geschäftslage

Im südwestlichen Bereich von Wolfsburg in dem Stadtteil Westahgen, 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, ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich. Ansonsten im weiteren Grundstücksverlauf gering ansteigend, sonst keine bedeutsamen Höhenversätze, größtenteils in etwa eben.

### 3.4 Grundstück

Bebauung/Nutzung: Wohnhochhausanlage mit 7 Mehrfamilienhäusern, aneinandergesamt.

Grundstücksform: Länglich, unregelmäßig verlaufend.

Größe:  $22 + 1 + 4.924 + 1 + 3 + 2.271 + 1 = 7.223 \text{ m}^2$ , große Flächengröße für vergleichbare Nutzungen.

Größte Abmessungen ohne weitere Ausarbeitung.

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

#### Topographie

In der Fläche in etwa ebenes Gelände ohne bedeutsame Höhenversätze.

#### Baugrund

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

Sanierung wird durchgeführt... Eingetragen am 02.08.2002.

Lfd. Nr. 8 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Insolvenzverfahren eröffnet.... Eingetragen am 04.05.2023.

Lfd. Nr. 9 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Zwangsversteigerungsvermerk... Eingetragen am 16.01.2024.

### 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.

#### 4.4 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind keine, das Bewertungsobjekt betreffende wertbeeinflussenden Baulasteintragungen bekannt.

#### 4.5 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren ist im Grundbuch Abteilung II eingetragen.

Nach Auskunft der Stadt Wolfsburg ist das Sanierungsverfahren abgeschlossen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine Ausgleichsbeiträge festgesetzt, können aber zu einem späteren Zeitpunkt anfallen.

#### 4.6 Denkmalschutz

Informationen des Denkmalatlas Niedersachsen (Online eingesehen):

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, Grundbuch von Wolfsburg Blatt 16163 Halberstädter Straße 23 in Wolfsburg, besteht aus dem Flurstücken 44/585, 44/586, 44/587, 44/591, 44/592, 44/594, 44/164, Flur 14, mit einer Grundstücksgröße von  $22 + 1 + 4.924 + 1 + 3 + 2.271 + 1 = 7.223 \text{ m}^2$ .

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage mit gesamt 132 Wohnungen (Angabe Teilungserklärung) bebaut.

Die zu bewertende Wohnung Nr.7 (Sondereigentum als Anteil an dem vorbezeichneten Grundstück) befindet sich im 3. Obergeschoss in dem Gebäude Halberstädter Straße 23.

### 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 Halberstädter Straße 23

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

Gebäudeart NHK, Typ: Mehrfamilienhaus, Keller, Erd- und Obergeschosse (7-9).  
Baujahr: um 1975.  
Nutzung: 14 Wohnungen (Nr.23).  
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.  
Geschosse:  
Kellergeschoss Vollkeller, Abstellräume u.ä.  
Erdgeschoss Wohnungen.  
Obergeschosse 7-9, unterschiedlich Wohnungen

Außenwände Massiv, Mauerwerk o.ä.  
Fassade: Wärmedämmverbundsystem, d=24cm/Nr.23 , sonst um 12cm.  
Wärmeschutz augenscheinlich nachträglich verbesserte Wärmedämmung.  
Dach Flachdach.  
Wärmeschutz Annahme: vor 2020.  
Fenster u. Außentüren Kunststoffelemente, isolierverglast.  
Einordnung Ausführung: Annahme um 1997.  
Haustür: Aluminiumelement, verglast, einteilig.  
Einordnung gute neuere Ausführung.  
Treppen/Treppenhaus Treppe Massivkonstruktion, Wände Rauputz.  
Aufzug Vorhanden.

### 5.3 Wohnung Nr. 7 – Lage im 3. Obergeschoss Halberstädter Straße 23

(Bewertungsobjekt)

Raumaufteilung: 4 Zimmer, Küche, Bad,WC (wurde im Batsnad baulich zu einem Raum vereint) Essdiele, Abstellraum, Loggia (Im Bestand geschlossen).  
Angabe gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung mit Anmerkungen des Sachverständigen.  
Wohnfläche ca.: rd. 86,20 m<sup>2</sup> (ermittelt durch örtliches Aufmaß der Raummittelmaße).  
Sondernutzungsrecht Nicht vorhanden.

Rohbau Außenwände, Dach, Deckentragwerk u.a. Ziehe Gebäudebeschreibung 5.2.  
Innenwände Massiv, Mauerwerk o.ä Konstruktion.  
Balkon, Loggia o.ä. Ehemals Loggia wurde zu im Bestand unbeheiztem Wintergarten baulich geschlossen.  
Treppen innerhalb der Wohnung nicht vorhanden.

Fenster Kunststoffelemente, isolierverglast.  
Wärmeschutz baujahrtypisch mittel, Einordnung Ausführung: um 1997, Balkonelement 2006.  
Innenwände massiv, Mauerwerk o.ä.  
Wandflächen Putz, Mustertapete o.ä.  
Türen Wohnungseingang: Holzkonstruktion, furniert, mittlere Ausführung (nicht fachgerecht eingebaut)  
Zimmertüren: Holzelemente, furniert, mittlere Ausführung um 2020.  
Deckenkonstruktion Holzbalkenkonstruktion i.d.Geschossen, massiv ü.KG.  
Deckenflächen: Putz, Raufasertapete.  
Fußböden Estrich: nicht bekannt.  
Bodenbelag: 2 Räume ohne Oberbelag sonst Laminat.  
Fliesen: Boden: Bad, Küche.  
Wand: Bad .

Sonstige technische Ausstattung (ohne Funktionsprüfungen).

Sanitäreinrichtungen

Bad Doppelwaschtisch(Möbel), WC-wandhängend, Dusche.  
Ausstattung: gut.

Heizung Nach Angabe Anschluss an Fernwärmeversorgung. Plattenheizkörper.  
Ausstattung: mittel.

Elektroinstallation Nutzungstypische Standardinstallationen  
Ausführung: Nach AngabeTeilerneuerung 2020.

Grundrissgestaltung	Nutzungstypische geschlossene Gestaltung.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 2000 Außenwand: vor 2010. Fenster: vor 2000, Wohnung teils um 2006
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Wohnung: Nach Angabe der Schuldnerin in dem Verfahren: 2020 - Elektrik in Küche uu.a. Teilbereiche. - Fliesen - Decke Küche und Flur - Innentüren 2006 - Fensterelement Balkon, Balkontür
Bauliche Veränderung im Bestand	Loggia wurde baulich geschlossen. Bad und WC wurden zu einem Raum verändert.

## 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 Gutachtauftrages 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.7:

- Wohnungseingangstür ist verzogen, nicht fachgerecht eingebaut. Erneuerung erforderlich.
- Decken: Downlights (25Stck.) wurden ausgebaut und müssen nachgesetzt werden.
- 1 Türzarge ist gebrochen, erneuerungsbedürftig.
- 2 Räume ohne Oberbelag, siehe erforderliche Renovierung.
- Loggia im Bestand Wintergarten. einfache Ausführung der Oberbeläge, unbeheizt.
- Wandtapeten teils beschädigt, siehe erforderliche Renovierung.
- Durchlauferhitzer im Bad ist ausgebaut.
- Bodenbeläge nicht fachgerecht verlegt, fehlende Abschlussleisten u.a. siehe erf. Renovierung.

Weitere bedeutsame Schäden o. ä. waren im Rahmen der Besichtigung nicht auffällig erkennbar. Es besteht Instandhaltungsstau Modernisierungen und Renovierungen betreffend, berücksichtigt unter 10.1 u. 14.1 im Gutachten.

#### Grundsätzliches zur Mängel- und Schadenbewertung:

Die hier angegebenen Mängel und Schäden können nur im Rahmen der Wertermittlung und damit verbundener Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme überschlüssig 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 Modernisierungen, aktuell bewertet um 3 Punkte

## Wohnung Nr.7

kleine bis mittlere Modernisierungen, aktuell bewertet um 6 Punkte

### 5.4.4 Ausstattung

(Einordnung der Standardstufe gemäß NHK 2010)

Standardstufe: mittel

Gebäude: überwiegend nicht zeitgemäß.

Wohnung: überwiegend nicht zeitgemäß.

### 5.4.6 Größe, Grundrissgestaltung

Wohnung Nr.7:

Wohnfläche mit ca.86,20 m<sup>2</sup> leicht über dem allgemeinen Mittelwert.

## 5.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag 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 : mittel

Sohle gegen Erdreich: einfach.

Gesamt überwiegend einfacher bis mittel, 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	Ohne Grundstückszufahrt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In der Fläche in etwa eben, ohne bedutsame Höhenversprünge.
Befestigung	Wege mit Betonverbundsteinpflaster und Betonsteinpflaster.
Einstellplätze	nicht vorhanden. Parkmöglichkeiten östlich vor dem Grundstück im öffentlichen Bereich grundsätzlich gegeben.
Einfriedung	ohne Zaunkonstruktion, sonst siehe Gartenflächen.
Garten/Grünfläche	Rasen-, Busch- und Baumbewuchs, einfacher, gepflegt.
Instandhaltung	Augenscheinlich durchschnittlich gepflegt.

## 6. Berechnungen

Grundlagen der Bewertung

Grundbuchakte

Aufteilungspläne der Teilungserklärung lagen i.d. Grundbuchakte nicht 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 (WoFIV)

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

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	Abzug 3% Putz
<b>Wohnung Nr. 7</b>						
	3. Obergeschoss, Haus Nr. 23					
1.01	Essdiele	2,38	5,57	13,26	13,26	ohne Abzug
1.02	Küche	3,02	2,20	6,64	6,64	da Aufmaß
1.03	Flur	4,18	1,16	4,85	4,85	
1.04	Bad	2,99	1,71	5,11	5,11	
1.05	Kinderzimmer 1	2,23	4,32	9,63	9,63	
1.06	Abstellen	1,17	1,15	1,35	1,35	
1.07	Kinderzimmer 2	2,27	4,27	9,69	9,69	
1.08	Schlafzimmer	3,47	4,24	14,71	14,71	
1.06	Wintergarten, unbeheizt	3,28	1,51	4,95		
	ehemals Loggia zu 50%	4,95	x	0,50	2,48	
1.10	Wohnzimmer	3,45	5,35	18,46	18,46	
					86,18	86,18
					gerundet in m <sup>2</sup> :	<b>86,20</b>
<b>Wohnung Nr. 7</b>						

## 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 Grundstückspreise in Niedersachsen: Mieten und Pachten.

Weiterhin Grundlage der Immobilien-Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland IVD Nord-West Aktuelle Nettokaltmiete

Es liegen keine Angaben aus Mietverträge o.ä. über längerfristig zu erzielende Erträge vor.

Eine weitere Ausarbeitung des Mietertrags ist für das durchgeführte Vergleichsverfahren 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: 625.902 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 Mehrfamilienhaus:

Baujahr um 1975                      Alter um 49 Jahre

Modernisiert um 2008

DWG 70 Jahre,                      RND: 30 Jahre im Mittel

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

### 7.4 Liegenschaftszins

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

### 7.5 Bewirtschaftungskosten

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

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

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

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

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

#### **8.2.1 Sachwertverfahren**

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

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

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

#### **8.2.2 Ertragswertverfahren**

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

#### **8.2.3 Vergleichswertverfahren**

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

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

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

Gemäß 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 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



## 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

### 10.1 Mängel und Schäden

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

Sonstige Umstände	Wertbeeinflussung gesamt
<b>Mängel und Bauschäden, erforderliche Reparaturen,</b>	<b>pauschal gerundet in Euro:</b>

---

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

#### Wohnung Nr.7:

- Wohnungseingangstür ist verzogen, nicht fachgerecht eingebaut. 750,-
- Decken: Downlights (25Stck.) wurden ausgebaut und müssen nachgesetzt werden. 750,-
- 1 Türzarge ist gebrochen, erneuerungsbedürftig. 250,-
- Durchlauferhitzer im Bad ist ausgebaut. 350,-
- Erforderliche Renovierung in den nachfolgend beschriebenen Bereichen:
  - 2 Räume ohne Oberbelag, siehe erforderliche Renovierung.
  - Loggia im Bestand Wintergarten. einfache Ausführung der Oberbeläge, unbeheizt.
  - Wandtapeten teils beschädigt, siehe erforderliche Renovierung.
  - Bodenbeläge nicht fachgerecht verlegt, fehlende Abschlussleisten u.a. pauschal über das übliche Maß 3400,-

#### Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug rd.: 5.500 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, **berücksichtigt** 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.

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

### 12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2023 = **(mittlere Lage) 190,- €/m<sup>2</sup> für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Erschlossenes Bauland. Einordnung als Wohnbauland.

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	16.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	8-10
Bauweise	=	mittel in dem Bereich
Grundstücksfläche	=	$22 + 1 + 4.924 + 1 + 3 + 2.271 + 1 = 7.223 \text{ m}^2$

### 12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

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

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

### 12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

## 13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

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

## 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

### 14.1 Vergleichswertermittlung Wohnung

<b>Wertermittlung nach dem Vergleichswert</b>		(Siehe Erläuterung unter Pkt. 8)	
Grundlage:			
Marktinformationen ähnlicher Verkaufsfälle, Auswertungen Grundstücksmarktdaten u.a.			
Bewertungsobjekt, Lage:	Wolfsburg		
<b>Wohnung Nr.</b>	<b>7</b>		
Lage im Gebäude	3. Obergeschoss		
Baujahr : um	1975	Modifiz.Baujahr ca.	1980 Punkte:
Modernisiert um:	2020	Modernisierungsgrad:	kleine bis mittel 6,5
Wohnung-Wohnfläche, m <sup>2</sup> ca. :	86,2	RND in Jahren :	30
Miteigentumsanteil	82/10.000	GND in Jahren:	70
Bodenrichtwert, €/m <sup>2</sup> :	190	W	
Sondernutzungsrecht:	nicht zugeordnet		
Grundstücksmarktdaten	2024	Stadt	Wolfsburg
Ermittelt und veröffentlicht durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.			
Vergleichsfaktoren für	Eigentumswohnungen		
Vorläufiger Mittelwert rd.:	Euro/m <sup>2</sup>		
(Indexanpassung d.SV fiktiv enthalten.)	2.100	Euro/m <sup>2</sup>	
Auf- bzw. Abschläge :	(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen erachtet)		Faktor
1. Lage	. Allgemein, BRW €/m <sup>2</sup> :	190	berücksichtigt. 1,00
Lageklasse	Einschätzung SV:	siehe BRW	1,00
2. Gebäude :	. Massiv, Mauerwerk, sonstige Ausstattung		
gem. NHK 2010	. Lage im Gebäude	3. Obergeschoss	Korrektur 1,00
3. Baujahr um:	1975 Ursprung		berücksichtigt.
Restnutzungsdauer	. Einschätzung in Jahren rd	kleine bis mittel	s. Modernisierung
4. Wohnung	. Modernisierungsgrad	Wohnung:	kleine bis mittel 1,00
	. Instandhaltung	gut	siehe
	Mängel und Schäden siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale		
5. Wohnfläche :	86,2 über	Mittelwert von m <sup>2</sup> :	80
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten :	rd.	1,00
6. Grundriss:	. Ohne Besonderheiten		Korrektur SV 1,00
	. Balkon :		Korrektur SV 1,00
7. Garage, Carport :	EP	nicht zugeordnet	
8. Miteigentumsanteil	82/10.000		
	Korrekturfaktor Grundstücksmarktdaten :		0,95
9. Sondernutzungsrecht	. Nicht zugeordnet		
10. Besonderheiten	. Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht.		
Summe Auf- bzw. Abschläge :			Entspricht Faktor : 0,95
Daraus ergibt sich der Vergleichswert :			
2.100	x	0,95	= 1.995
1.995	x	86,2	= 171.969
Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Abzüglich :	5500	=	166.469 Euro
Vergleichswert :			166.469 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.

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 und 14.2 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. 5 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Sanierung wird durchgeführt... Eingetragen am 02.08.2002.

Lfd. Nr. 8 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Insolvenzverfahren eröffnet... Eingetragen am 04.05.2023.

Lfd. Nr. 9 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Zwangsversteigerungsvermerk... Eingetragen am 16.01.2024.

#### 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.

#### 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, Grundbuch von Wolfsburg Blatt 16163 Halberstädter Straße 23 in Wolfsburg, besteht aus dem Flurstücken 44/585, 44/586, 44/587, 44/591, 44/592, 44/594, 44/164, Flur 14, mit einer Grundstücksgröße von  $22 + 1 + 4.924 + 1 + 3 + 2.271 + 1 = 7.223 \text{ m}^2$ . Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage mit gesamt 132 Wohnungen (Angabe Teilungserklärung) bebaut.

Die zu bewertende Wohnung Nr.7 (Sondereigentum als Anteil an dem vorbezeichneten Grundstück) befindet sich im 3. Obergeschoss in dem Gebäude Halberstädter Straße 23. Sondernutzungsrechte sind nicht zugeordnet.

Das Grundstück befindet sich im südwestlichen Bereich des Wolfsburger Stadtteils Westhagen in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung.

Signifikante Schäden des Gebäudes waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht auffällig erkennbar. Bei der Wohnung besteht Instandhaltungsstau mit erforderlichen Renovierungen und Teilreparaturen, wie unter 5.4 detailliert beschrieben.

Die Wohnungsgröße liegt mit rd.  $86,20 \text{ m}^2$  leicht über dem allgemeinen Mittelwert und ist entsprechend der Größe zufriedenstellend zu nutzen.

Das Grundstück ist augenscheinlich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand, besitzt eine ausreichende Flächengröße, ohne Zufahrt oder eigene Kfz-Stellplatzflächen und durch Sondernutzungsrecht zugeordnete Gartenflächen.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage in Wolfsburg als in etwa mittlere Lage eingeschätzt. Diese Einschätzung wird auch durch den mittleren Bodenrichtwert mit  $190,- \text{ €/m}^2$  bestätigt. Die Lage in dem Stadtteil Westhagen ist zu berücksichtigen.

In dem vorliegenden Bewertungsfall wird maßgeblich das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung durchgeführt, unter Berücksichtigung der baulichen Situation, Lage u.a., soweit bekannt, wie unter Punkt 8 näher erklärt und begründet.

Hierzu wurden veröffentlichte Grundstücksmarktdaten vergleichbarer Kauffälle Geschäftsstelle für Grundstückswerte Braunschweig als Bewertungsgrundlage in das Vergleichswertverfahren in die Bewertung eingesetzt.

### Ermittelte Werte:

Vergleichswert Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.7 ermittelt mit 166.469 Euro.

Verkehrswert abgeleitet aus dem Vergleichswert wird ermittelt mit gerundet 166.000 Euro.

Verkehrswert (Marktwert) für den Miteigentumsanteil an dem Grundstück)

Zu bewertender Miteigentumsanteil

Wohnungsgrundbuch v. Blatt	<b>Wolfsburg 16163</b>
Bestandsverzeichnis	Laufende Nummer 1
Anteil	82/10.000-stel an dem Grundstück
Gemarkung	Wolfsburg
Flur	14
Flurstück	44/585, 44/586, 44/587, 44/591, 44/592, 44/594, 44/164
Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche u. Erholungsfläche	Halberstädter Straße 23,25,27,29,31,33,35
Grundstücksgröße	22 + 1 + 4.924 + 1 + 3 + 2.271 + 1 = 7.223 m <sup>2</sup>
Sondereigentum	<b>Wohnung Nr. 7</b> 3. Obergeschoss, Halberstädter Straße 23
Sondernutzungsrecht	Nicht zugeordnet.

Der Verkehrswert (Marktwert), an dem vorbezeichneten Miteigentumsanteil verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 07** wurde eingeschätzt auf **rd. 166.000 Euro** (unbelastet)

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.

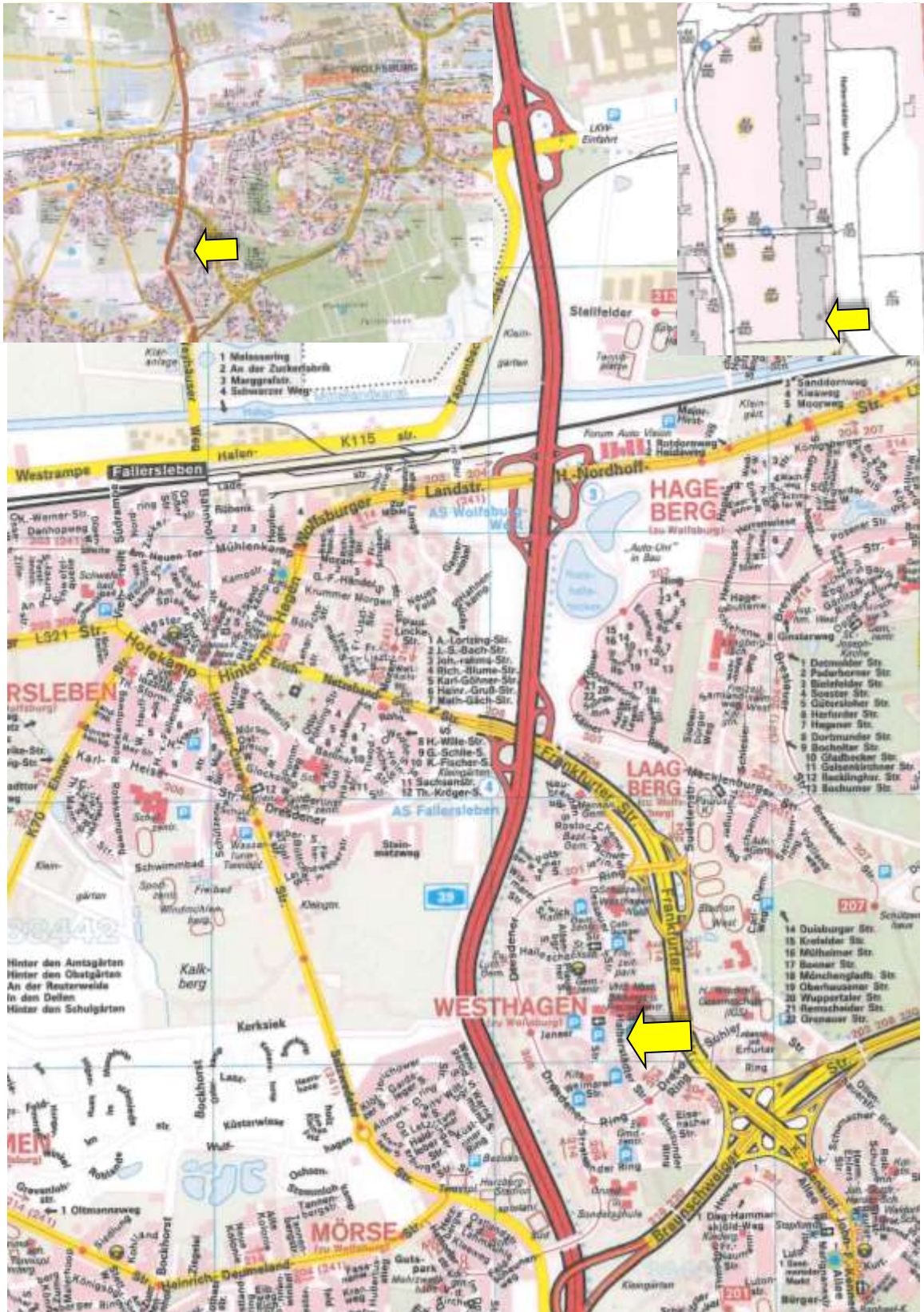
Goslar, den 30.05.2024

Sachverständiger

## 18. Stadtplan

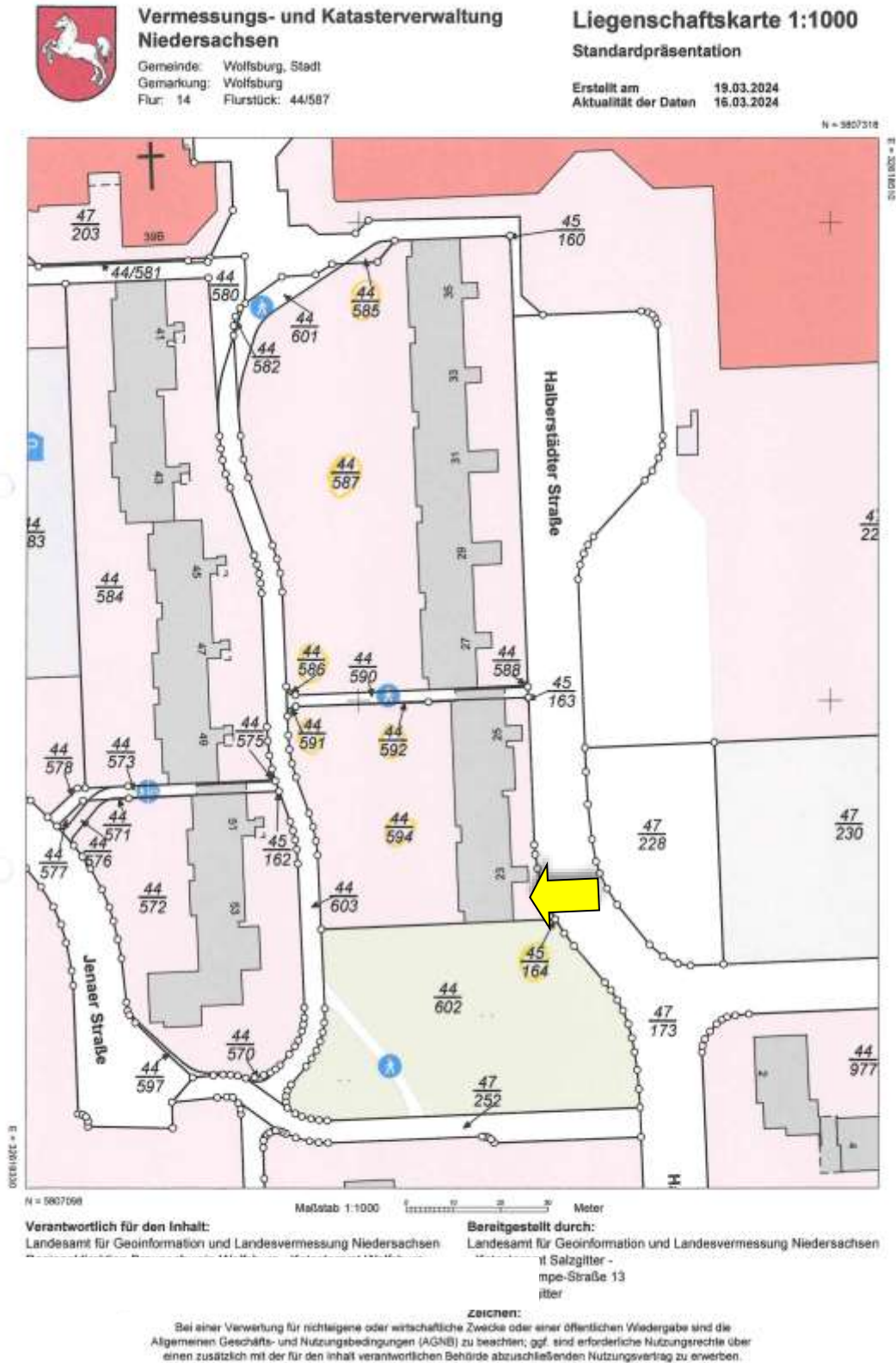
Stadtübersicht

Auszug aus der Liegenschaftskarte



## 19. Liegenschaftskarte

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





## 20. Bestandspläne

### 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

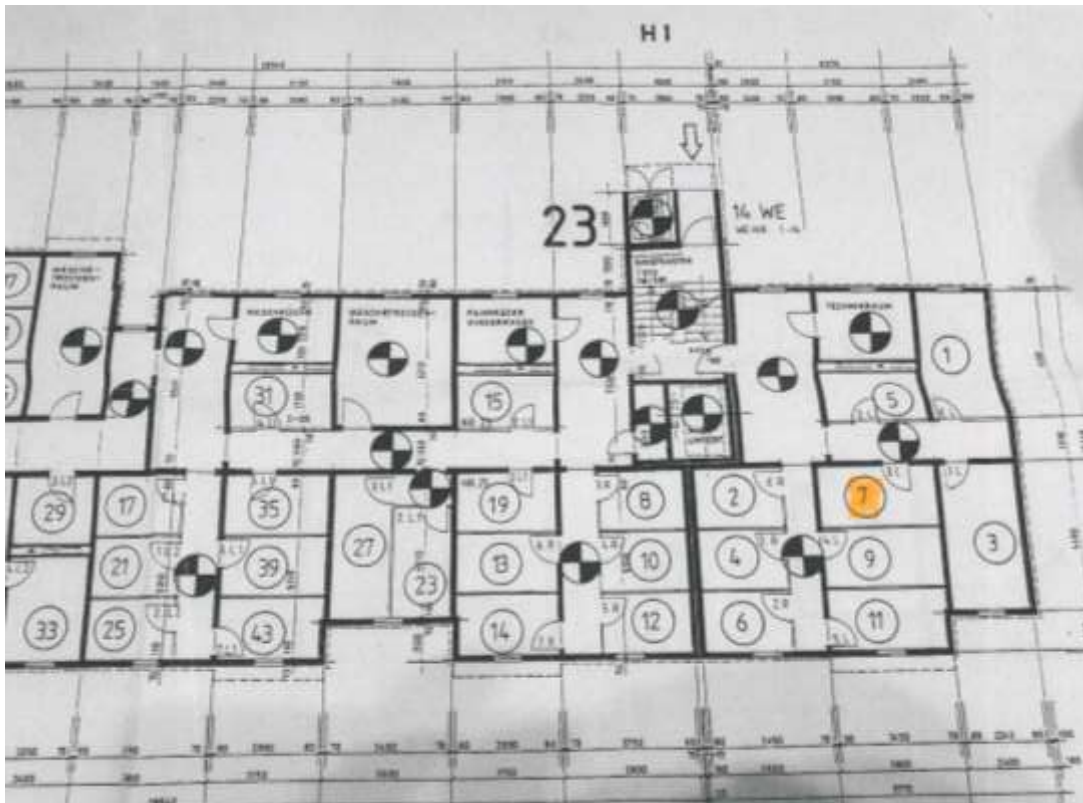
Es lagen Aufteilungspläne in der Grundbuchakte vor.

#### Anmerkung

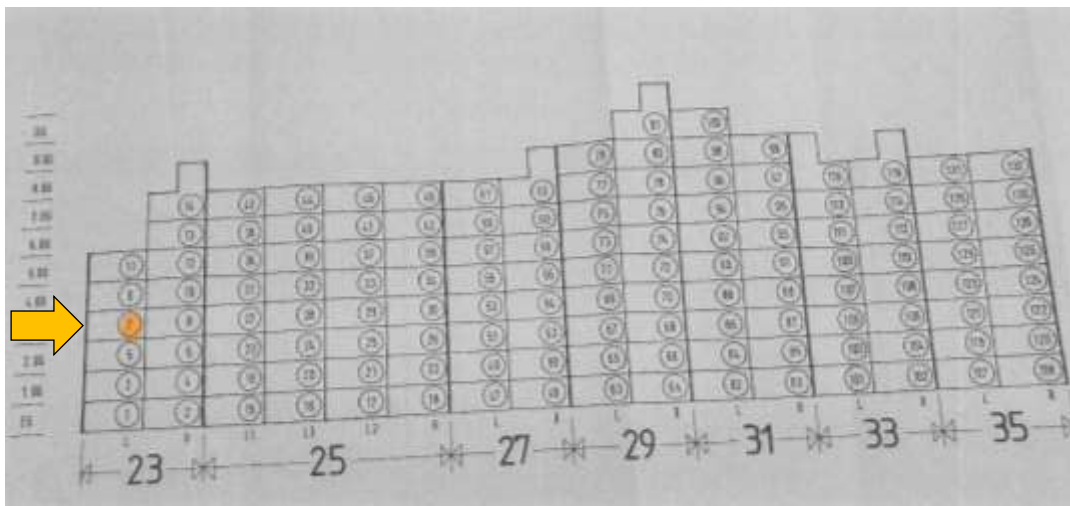
Es wurde keine Aktualisierung der Pläne gemäß dem aktuellen Bestand durchgeführt.  
Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.  
Vergleiche auch unter Punkt 2.2, Behördliche Beschränkungen.



## Kellergeschoss



## Schema Gebäudeschnitt



## 21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Unterlagen angefügt.

## 22. Fotodokumentation

### Innenaufnahmen:

wurden zur Veröffentlichung nicht freigegeben.



#### Grundstück

Wohnungsgrundbuch  
von Wolfsburg  
**Blatt 16163**

Gemarkung Wolfsburg  
Flur 14,  
Flurstück 44/585,  
44/586, 44/587, 44/591,  
44/592, 44/594, 44/164  
Halberstädter Straße  
23,25,27,29,31,33,35

Bebauung:  
Wohnanlage mit 132  
Wohnungen

Bewertungsobjekt:  
Miteigentumsanteil a.d.  
Grundstück, v.m.d.  
Sondereigentum a.d.  
**Wohnung Nr. 7,**  
3. OG,  
Halberstädter Straße 23

Übersicht Grundstück Halberstädter Straße 23,25, bis 35, Wohnanlage.



Haus Nr. 23  
Whg.7, 3.OG

Wohnung Nr.7 im 3. OG, Halberstädter Straße 23, Ostansicht



Wohnung Nr.7 im 3. OG, Halberstädter Straße 23, Westansicht

