



**Sachverständigenbüro:
Okerstr. 18
38640 Goslar**

Datum: 02.10.2024
Az.: 24062180

G U T A C H T E N

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

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
38442 Wolfsburg OT. Fallersleben, Westerbreite 30**



Grundbuch: Fallersleben
Blatt: 3819
lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Fallersleben
Flur: 4
Flurstück: 351/102

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 27.08.2024
ermittelt mit

310.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 9

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	4 - 5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	5 - 6
3. Gebäudebeschreibung	6
3.1 Art des Gebäudes	7
3.2 Ausführung und Ausstattung	7 - 10
3.3 Raumaufteilung	10
3.4 Nebengebäude u.ä.	10
3.5 Außenanlagen	11
4. Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	11 - 12
4.2 Bodenwertermittlung	12 - 13
4.3 Sachwertermittlung	14 - 16
4.4 Ertragswertermittlung	17 - 19
4.5 Verkehrswert	20
5. Verzeichnis der Anlagen	21
1. Fotos	22 - 25
2. Übersichtspläne	26
3. Auszug aus Liegenschaftskarte (1 : 1.000)	27
4. Auszug aus Bodenrichtwertkarte	28
5. Grundrisszeichnung Kellergeschoss	29
6. Grundrisszeichnung Erdgeschoss	30
7. Grundrisszeichnung Dachgeschoss	31
8. Grundbuchauszug Abteilung II	32
9. Auszug aus Baulastenverzeichnis	33



1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Wolfsburg Rothenfelder Str. 43, 38440 Wolfsburg Beschluss vom 06.06.2024 Geschäftsnummer: 19 K 13/23
Grund der Gutachten erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA), Baugesetzbuch, Wohnflächenverordnung (WoFIV), Statistisches Bundesamt (Preisindizes für Bau- werke)
Tag der Ortsbesichtigung:	27.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	27.08.2024
Qualitätsstichtag:	27.08.2024
Mieter und Pächter:	keine, gemäß Auskunft des Eigentümers
Gewerbebetrieb:	Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:	keine vorhanden
Zubehör:	Küchenzeile bestehend aus: Herd, Backofen, Geschirr- spüler und Spüle im Eigentum des Hauseigentümers; Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 800,00 € geschätzt.
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht augenscheinlich nicht
Energieausweis:	Gemäß Auskunft des Eigentümers ist keiner vorhanden.
Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften:

Ort und Einwohnerzahl:

Die Stadt Wolfsburg ist die fünftgrößte Stadt des Landes Niedersachsen und hat ca. 124.500 Einwohner.

**Verkehrslage, Entfernungen
(vgl. Anlage 2):**

Wolfsburg befindet sich am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 184 und B 248. Wolfsburg hat einen Autobahnanschluss an die Autobahn A 39 und eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Braunschweig, Hannover und Magdeburg.

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist im Stadtteil Fallersleben gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Wolfsburg beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 1 km entfernt vorhanden und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 500 m entfernt.

Wohnlage:

mittlere Wohnlage

**Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße:**

ausschließlich wohnbauliche Nutzung, aufgelockerte, offene, eingeschossige Bauweise

Immissionen:

keine

**topographische Grund-
stückslage:**

eben

Gestalt und Form (vgl. Anlage 3):

Straßenfront: ca. 16,00 m
mittlere Tiefe: ca. 45,00 m

Grundstücksgröße: Flur 4, Flurstück 351/102 = 767 m²

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

Erschließungszustand:

Straßenart: Nebenstraße mit geringem Verkehr, 30er-Zone

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege



Höhenlage zur Straße: normal

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine bekannt

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar

2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Fallersleben, Blatt 3819, bestehen in Abteilung II die in der Anlage 8 aufgeführten Eintragungen.

Eine mit den Eintragungen verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis von Wolfsburg, Stadt Fallersleben, besteht unter der Blatt-Nr. 58 eine Eintragung einer Baulast als Grenzbebauung (siehe Anlage 9). Eine mit der Eintragung verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Gemäß Auskunft aus dem Denkmalatlas Niedersachsen wird das Bewertungsobjekt nicht im niedersächsischen Denkmalverzeichnis geführt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche



Festsetzungen im Bebauungsplan:	nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	erschlossenes, baureifes Land
Anmerkung:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

<u>Vorbemerkung:</u>	Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf Auskünften aus der Bauakte sowie einer Objektbegehung und spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wieder; Abweichungen können bestehen. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht. Des Weiteren wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes und den damit möglicherweise verbundenen Brandschutzauflagen vorgenommen. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstpflichten, als auch die bei Neubau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben des GEGs eingehalten wurden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Annahme kann nicht übernommen werden.
-----------------------------	---



3.1 Art des Gebäudes:

eingeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut.

Baujahr:

1954; ca. 1992 erfolgte der Anbau eines Vorbaus

Modernisierung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft des Eigentümers wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- Erneuerung der Dachdeckung
- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Wärmedämmung der Außenwände
- Modernisierung der Bäder
- teilweise Modernisierung des Innenausbaus

3.2 Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Kellerwände:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken: Kellergeschoss: massive Decke

Erdgeschoss: Holzbalkendecke

Dachgeschoss: Holzbalkendecke

Fußböden:

Keller: Beton

Wohn- und
Schlafräume: Laminatbelag

Sanitärräume: Fliesen

Küche: Fliesen

Flure: teilweise Fliesen, teilweise Laminatbelag

Terrasse: Beton



Innenansichten:	Raufaser mit Anstrich
Sanitärräume:	Fliesen, ca. 1,30 m bis raumhoch
Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenflächen:	teilweise Deckenvertäfelung aus Holz, teilweise Montageplattenverkleidung mit Anstrich, teilweise Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, in geringem Umfang Dachflächenfenster, Fensterbänke innen aus Naturstein, außen mit Abdeckung aus Kunststein, überwiegend Außenrollläden
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitten
	Zimmertüren: Holztüren mit Anstrich
	Kellertüren: teilweise Holzbrettertür, teilweise Metalltüren, teilweise Röhrenspantür
Treppen:	Geschosstreppe: geschlossene Holzwangentreppe mit Kunststoffbelag, Geländer aus Holz
	Kellertreppe: Betontreppe mit Kunststoffbelag
	Treppe zum Dachboden: Einschubtreppe aus Holz
	Kelleraußen-treppe: Betontreppe
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, Telefonanschluss
Sanitäre Installation:	Dusche/WC (EG.): Dusche mit Bodeneinlauf, wandhängendes WC, Waschtischanlage, mittlere bis gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	Bad/WC (DG.): eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten



Heizung:	Fernwärmeheizung, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	keine vorhanden
Außenansicht:	vorgesetztes Klinkermauerwerk
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Unterspannbahnen, ohne Aufbauten und ohne Dämmung
	Dachform: Satteldach
	Dacheindeckung: Betondachsteine, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
<u>Zustand:</u>	
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Barrierefreiheit:	Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist nicht gegeben.
Belichtung und Besonnung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass keine verdeckten Baumängel und Bauschäden vorhanden sind.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
energetischer Zustand:	Das Gebäude entspricht augenscheinlich einem überwiegend einfachen energetischen Gesamtzustand.
Funktionsprüfung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) oder sonstigen Einrichtungen vorgenommen wurde.



Allgemeinbeurteilung:

Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem überwiegend normalen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- teilweise Putzschäden am Kellermauerwerk
- teilweise Reparatur Dachdeckung u. Windfedern
- teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden an Stützmauer (Kelleraußentreppe)
- Reparatur Dachdeckung (Eingangsvorbau)
- teilweise Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich (Eingangsvorbau)
- teilweise Reparatur Außenrollladen
- Rückbau Schuppen

3.3 Raumaufteilung:

Kellergeschoss: 2 Kellerräume, Flur, Heizungskeller, Waschkeller

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Eingangsflur, Flur, Terrasse

Dachgeschoss: 4 Zimmer, Bad/WC, Flur

3.4 Nebengebäude u.ä.:

Garagengebäude mit Abstellraum in massiver Bauweise, Baujahr 1954, Betonboden, Stahlschwinger, Stromanschluss, Holzdach als Pultdach mit Wellplatten, einfacher Zustand. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- Reparatur Zwischendecke
- teilweise Fassadenarbeiten
- Reparatur Dachdeckung
- Rissbildungen im Mauerwerk
- Putzschäden am Innenmauerwerk
- Einbau Tür Abstellraum
- Erneuerung Fenster

Anm.: Die Dachdeckung wurde nicht auf schadstoffbelastete Materialien untersucht, da dieses Gutachten kein baustoffkundliches Gutachten ist. Aufgrund des Alters der Wellplatten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Platten asbesthaltig sind. Für weiterführende Auskünfte sind Baustoffprüfungen notwendig. Ggf. entstehende Entsorgungskosten sind zusätzlich zum Verkehrswert zu berücksichtigen.



3.5 Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, Terrasse (teilweise mit Überdachung), Wegebefestigung, 2 Schuppen in massiver Bauweise

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38442 Wolfsburg OT. Fallersleben, Westerbreite 30, zum Wertermittlungstichtag 27.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch: Fallersleben
Blatt: 3819
Ifd. Nr.: 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fallersleben	4	351/102	767 m ²
Gesamt:			767 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Verkehrswert für das zu bewertende Objekt wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil Einfamilienhäuser üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

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

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

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



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

Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Da für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorlagen, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, wurde bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der v.g. Verordnung abgewichen, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität.

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte für Wolfsburg - Fallersleben in der Lage des Bewertungsgrundstücks **240,00 €/m² einschließlich** Erschließungskosten zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet W beitrags- und abgaben-	= Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)
rechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei
Art der Bauweise	= Einzel- und Doppelhäuser



Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert

240,00 €/m²Zuschläge/Abschläge zur **Anpassung an**

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

+ 0,00 €/m²

Bodenrichtwert mit dem

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

240,00 €/m²

- die **Allgemeinen Wertverhältnisse**

zum Wertermittlungsstichtag

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

0,00 €/m²

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

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

• die Geschossflächenzahl (GFZ)	(0,00 %)	0,00 €/m ²
• die Grundflächenzahl (GRZ)	(0,00 %)	0,00 €/m ²
• die Lage	(0,00 %)	0,00 €/m ²
• die Grundstücksfläche	(0,00 %)	0,00 €/m ²
• die Anzahl der Vollgeschosse	(0,00 %)	0,00 €/m ²
• die Grundstückstiefe	(0,00 %)	0,00 €/m ²

= +/- 0,00 €/m²

Zuschläge und Abschläge insgesamt rd.

+/- 0,00 €/m²**objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.****240,00 €/m²**

Auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 wie folgt ermittelt:

Teilfläche/ Entwicklungsstufe	beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	Fläche	Bodenwert relativ	Bodenwert absolut
baureifes Land	erschließungsfrei	767,00 m ²	240,00 €/m ²	184.080,00 €

Grundstücksflächen insgesamt:

767,00 m²**Bodenwert: 184.080,00 €**



4.3 Sachwertermittlung

Gebäude	Einfamilienhaus	Garagengebäude mit Abstellraum	
Berechnungsbasis ■ umbauter Raum ■ Bruttogrundfläche (BGF) ■ Wohn-/Nutzfläche)	rd. 242,00 m ²	rd. 35,00 m ²	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) ¹⁾ ■ Kostenkennwert im Basisjahr (2010)	780,00 €/m ²	485,00 €/m ²	
Baupreisindex 27.08.2024 in € (2010 = 100)	182,8	182,8	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) ■ am Wertermittlungsstichtag	1.426,00 €/m ²	887,00 €/m ²	
Herstellungswert (inklusive BNK) ■ Normgebäude ■ besondere Bauteile²⁾ ■ besondere (Betriebs)Einrichtungen²⁾	345.092,00 € 6.902,00 € 0,00 €	31.045,00 € 0,00 € 0,00 €	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	351.994,00 €	31.045,00 €	
Alterswertminderung ■ Jahre GND (= Gesamtnutzungsdauer) ■ Jahre RND (= Restnutzungsdauer) ■ Alterswertminderungsfaktor ■ Betrag	lineare Wertminderung 70 Jahre 28 Jahre 0,60 - 211.196,00 €	lineare Wertminderung 60 Jahre 15 Jahre 0,75 - 23.284,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	140.798,00 €	7.761,00 €	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		148.559,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen²⁾	+	13.370,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	=	161.929,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	184.080,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	346.009,00 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor²⁾	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	328.709,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²⁾	-	19.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	309.709,00 €
		rd. 310.000,00 €

1) BNK = Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen etc.)

2) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



Erläuterungen zum Sachwertverfahren:

Bruttogrundfläche:

Da keine Berechnung in der Bauakte vorhanden ist, wurde die Bruttogrundfläche vor Ort ermittelt. Die Flächenangabe ist für die Verkehrswertermittlung hinreichend genau, sie sollte jedoch nicht ungeprüft für andere Zwecke verwendet werden.

Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung wurde gemäß ImmoWertV linear vorgenommen.

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungswert
Kelleraußentreppe	2 % vom Herstellungswert (Normgebäude) (345.092,00 € x 0,02 = rd. 6.902,00 €)
Summe	6.902,00 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen:

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen Gartenanlagen und Pflanzungen Hofbefestigung Terrasse (teilweise mit Überdachung) Wegebefestigung 2 Schuppen in massiver Bauweise	9 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (148.559,00 € x 0,09 = rd. 13.370,00 €)
Summe	13.370,00 €

Objektspezifischer Sachwertfaktor:

Aufgrund von langjährigen Untersuchungen des Gutachterausschuss vom Katasteramt Wolfsburg, bezüglich der Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen identischer Objekte, wurden Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes und der Lage in Wolfsburg abgeleitet.

Für den v.g. rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwert halte ich einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg in Höhe von **0,95** für angemessen.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

(vgl. ggf. Einzelberechnungen)

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	marktgerechte Abschläge insg.
Mietabweichungen	keine
Baumängel	keine
Bauschäden	keine
Reparaturstau	- 19.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	keine
Rechte/Belastungen	keine
weitere Besonderheiten	keine
Summe	- 19.000,00 €

• Einzelaufstellung zu dem Reparaturstau

Reparaturstau	marktgerechter Abschlag
<u>Einfamilienhaus:</u> teilweise Putzschäden am Kellermauerwerk teilweise Reparatur Dachdeckung u. Windfedern teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden an Stützmauer (Kelleraußentreppe) Reparatur Dachdeckung (Eingangsvorbau) teilweise Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich (Eingangsvorbau) teilweise Reparatur Außenrollladen Rückbau Schuppen <u>Garagegebäude:</u> Reparatur Zwischendecke teilweise Fassadenarbeiten Reparatur Dachdeckung Rissbildungen im Mauerwerk Putzschäden am Innenmauerwerk Einbau Tür Abstellraum Erneuerung Fenster	- 19.000,00 €
Summe	- 19.000,00 €

Anm.: Dieses Gutachten ist kein Reparatur- bzw. Bauschadensgutachten. Der marktgerechte Abschlag wurde aufgrund des v.g. Reparaturstaus pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß geschätzt und spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten der Instandsetzung wider. Es wurde eine annähernde Wertminderung aufgrund der fehlenden Instandsetzung am Wertermittlungstichtag in Form eines Marktabchlages dargestellt und keine technischen Werte berechnet.



4.4 Ertragswertermittlung

Mieteinheiten	Nutz-bzw. Wohnfläche (m ²)	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich(€)
Einfamilienhaus	rd. 122,00	8,50	1.037,00	12.444,00
Garage mit Abstellraum			80,00	960,00

jährliche (Netto-Kalt)Miete **13.404,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters gemäß Anlage 3 ImmoWertV)

Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrages	-	268,00 €
Instandhaltungskosten	13,80 € x 122,00 m ² / Wfl.		
	+ 104,00 € x 1 Garage p.a.	-	1.788,00 €
Verwaltungskosten	351,00 € x 1 Einfamilienhaus p.a.		
	+ 46,00 € x 1 Garage p.a.	-	397,00 €

in Prozent rd. 18,0 %

Jährlicher Reinertrag = **10.951,00 €**

Reinertrag des Bodens (vgl. Bodenwertermittlung;

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

2,00% von **184.080,00 €** (objektspezif. Liegenschaftszinssatz * Bodenwert) - **3.682,00 €**

Ertrag der baulichen Anlagen = **7.269,00 €**

Barwertfaktor (gem. Anhang B ImmoWertA)

bei p = **2,00 %** objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

und n = **28** Jahren modifizierter Restnutzungsdauer

x **21,2813**

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen = **154.694,00 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **184.080,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁾ - **19.000,00 €**

Ertragswert des Grundstücks = **319.774,00 €**

rd. 320.000,00 €
=====

1) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



Erläuterungen zum Ertragswertverfahren:

Wohnfläche:

Da keine Berechnungen in der Bauakte vorhanden sind, wurde die Wohnfläche vor Ort ermittelt. Die Flächenangabe ist für die Verkehrswertermittlung hinreichend genau, sie sollte jedoch nicht ungeprüft für andere Zwecke verwendet werden.

Mieten und Mieter:

Die v.g. Mieten sind für Wolfsburg - Fallersleben als marktübliche Mieten, unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung des zu bewertenden Objekts anzusetzen. Gemäß Auskunft des Eigentümers besteht z.Zt. kein Mietverhältnis.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:

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

Barwertfaktor:

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

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

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = p/100$$

$$LZ = \text{Liegenschaftszinssatz}$$

$$p = \text{Zinsfuß}$$

$$n = \text{Restnutzungsdauer}$$



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

(vgl. ggf. Einzelberechnungen)

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	marktgerechte Abschläge insg.
Mietabweichungen	keine
Baumängel	keine
Bauschäden	keine
Reparaturstau	- 19.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	keine
Rechte/Belastungen	keine
weitere Besonderheiten	keine
Summe	- 19.000,00 €

• Einzelaufstellung zu dem Reparaturstau

Reparaturstau	marktgerechter Abschlag
<u>Einfamilienhaus:</u> teilweise Putzschäden am Kellermauerwerk teilweise Reparatur Dachdeckung u. Windfedern teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden an Stützmauer (Kelleraußentreppe) Reparatur Dachdeckung (Eingangsvorbau) teilweise Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich (Eingangsvorbau) teilweise Reparatur Außenrollladen Rückbau Schuppen <u>Garagegebäude:</u> Reparatur Zwischendecke teilweise Fassadenarbeiten Reparatur Dachdeckung Rissbildungen im Mauerwerk Putzschäden am Innenmauerwerk Einbau Tür Abstellraum Erneuerung Fenster	- 19.000,00 €
Summe	- 19.000,00 €

Anm.: Dieses Gutachten ist kein Reparatur- bzw. Bauschadensgutachten. Der marktgerechte Abschlag wurde aufgrund des v.g. Reparaturstaus pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß geschätzt und spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten der Instandsetzung wider. Es wurde eine annähernde Wertminderung aufgrund der fehlenden Instandsetzung am Wertermittlungstichtag in Form eines Marktabchlages dargestellt und keine technischen Werte berechnet.



4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren orientieren. Der Sachwert des Grundstücks wurde mit rd. **310.000,00 €** nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der informativ ermittelte Ertragswert des Grundstücks beträgt rd. **320.000,00 €**.

Im Sachwertverfahren wurden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit dem objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor und den Vergleichsfaktoren aus der Kaufpreissammlung berücksichtigt. Eine weitere Anpassung halte ich für nicht angebracht.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38442 Wolfsburg OT. Fallersleben, Westerbreite 30,

Grundbuch:	Fallersleben	Kataster:	Gemarkung:	Fallersleben
	Blatt: 3819		Flur:	4
	lfd.-Nr.: 1		Flurstück:	351/102

wird zum Wertermittlungstichtag 27.08.2024 mit rd. **310.000,00 €** ermittelt.

02. Oktober 2024

der Sachverständige

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



5. Verzeichnis der Anlagen

- 1: Fotos
- 2: Übersichtspläne
- 3: Auszug aus Liegenschaftskarte (1 : 1.000)
- 4: Auszug aus Bodenrichtwertkarte
- 5: Grundrisszeichnung Kellergeschoss
- 6: Grundrisszeichnung Erdgeschoss
- 7: Grundrisszeichnung Dachgeschoss
- 8: Grundbuchauszug Abteilung II
- 9: Auszug aus Baulastenverzeichnis



Anlage 1: Fotos



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Ansicht Garage von Norden



Ansicht Garage von Westen



Ansicht Garage von Süden



Ansicht Schuppen



Ansicht Schuppen



Ansicht Schuppen



Ansicht Terrasse mit Teilüberdachung



Innenansicht Küche



Innenansicht Küche



Innenansicht Dusche/WC (EG.)



Innenansicht Dusche/WC (EG.)



Innenansicht Dusche/WC (EG.)



Innenansicht Bad/WC (DG.)



Innenansicht Kellerflur



Ansicht Heizungsanlage



Ansicht Kelleraußentreppe



Ansicht Elektroanlage



Innenansicht Dachboden



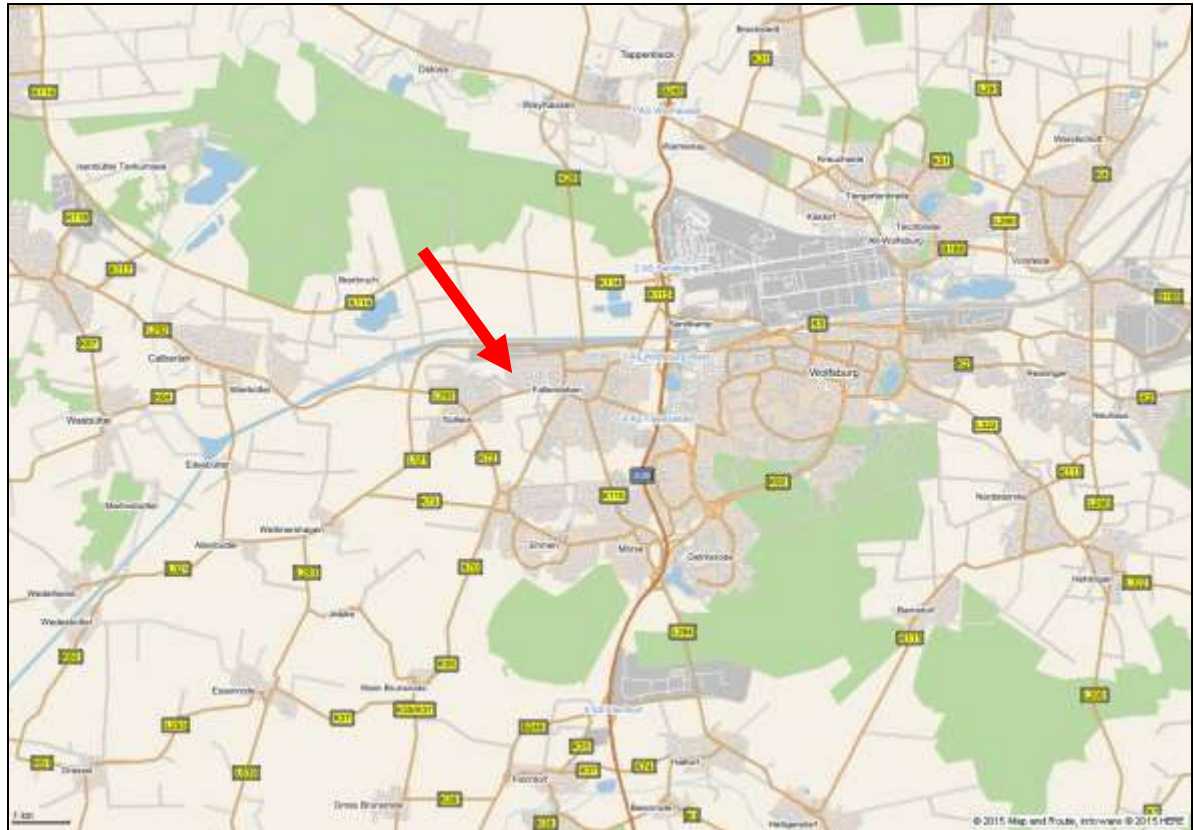
Innenansicht Garage



Innenansicht Garagendecke

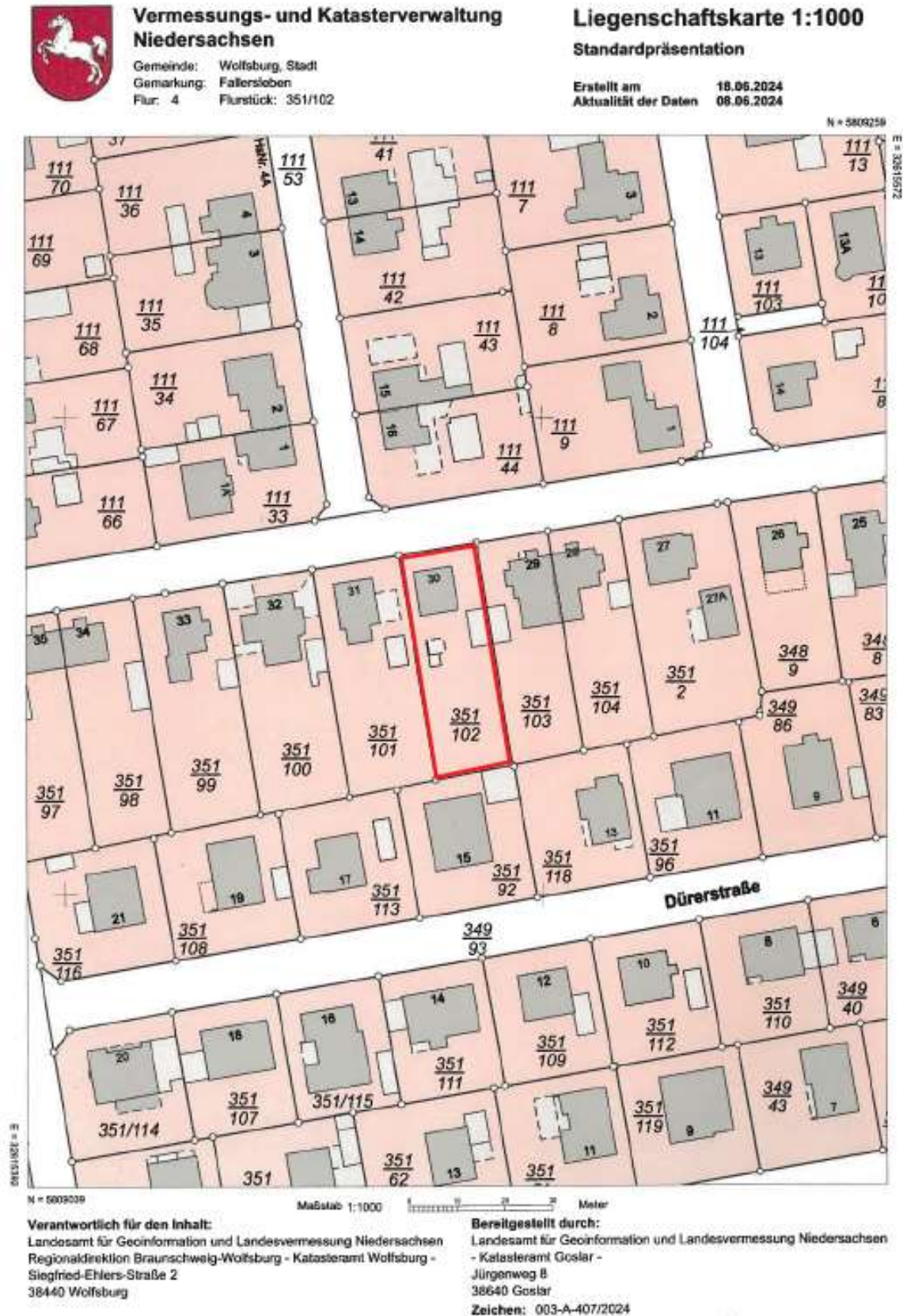


Anlage 2: Übersichtspläne





Anlage 3: Liegenschaftskarte





Anlage 4: Bodenrichtwertkarte



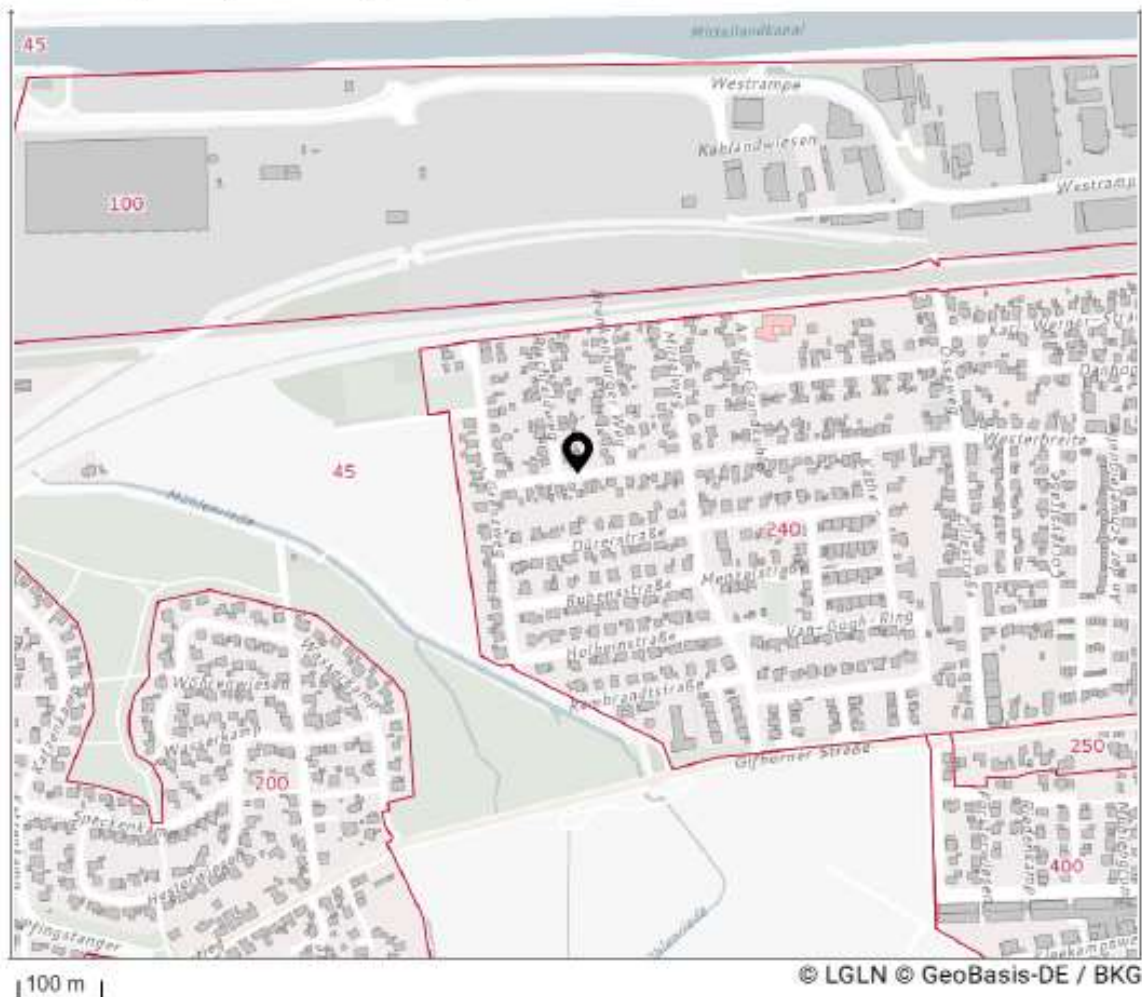
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 28.06.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Westerbreite 30, 38442 Wolfsburg - Fallersleben
Gemarkung: 4159 (Fallersleben), Flur: 4, Flurstück: 351/102



Bodenrichtwertzone: 09100103

Bodenrichtwert: 240 €/m²

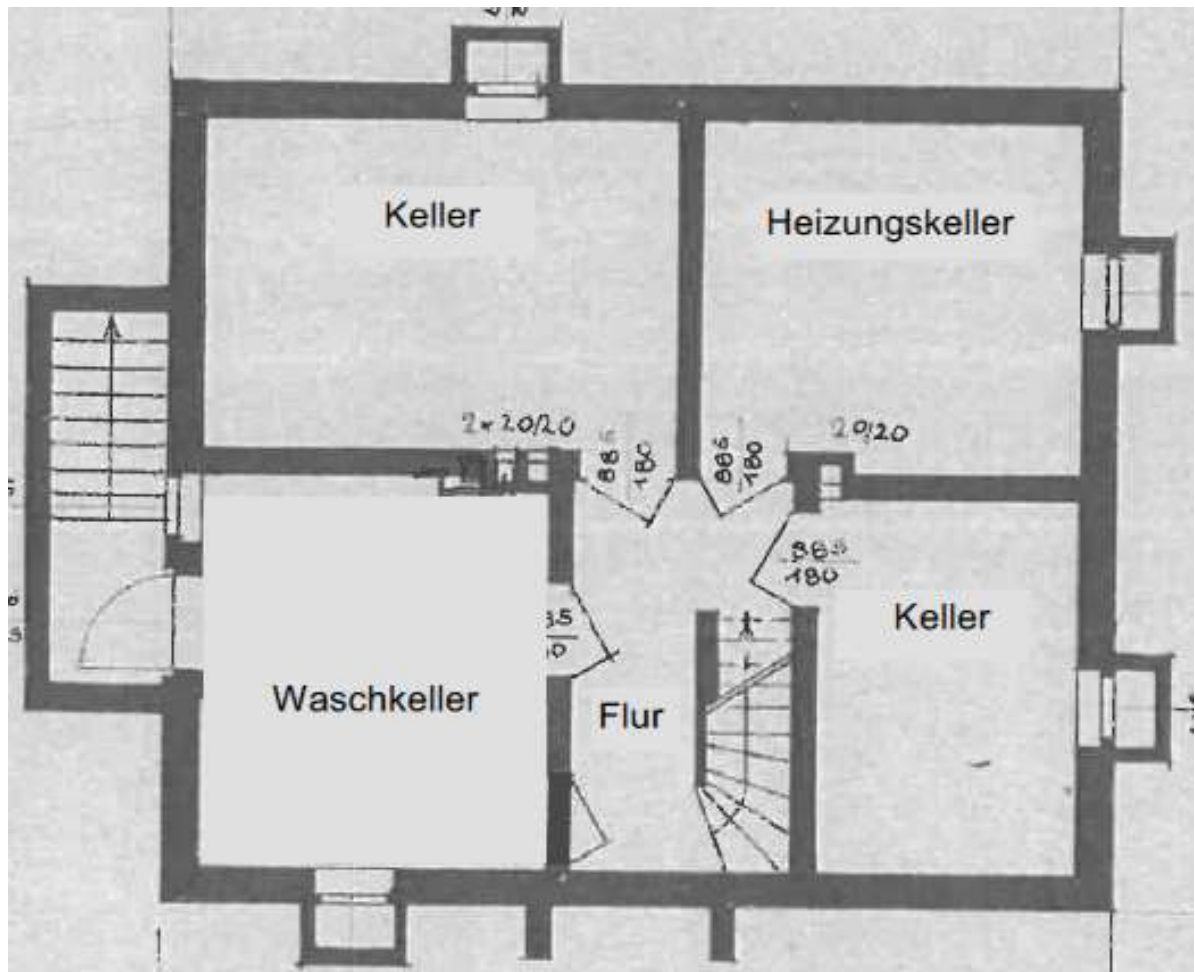
Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

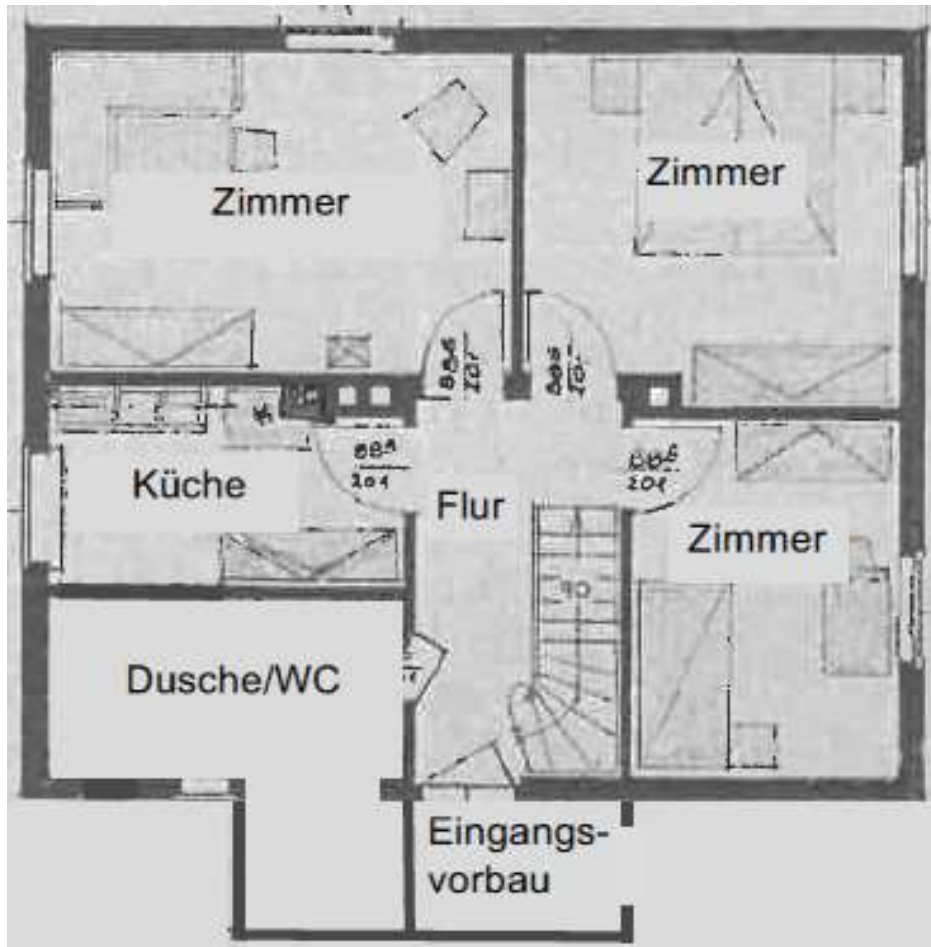
Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser

Anlage 5: Grundrisszeichnung Kellergeschoss



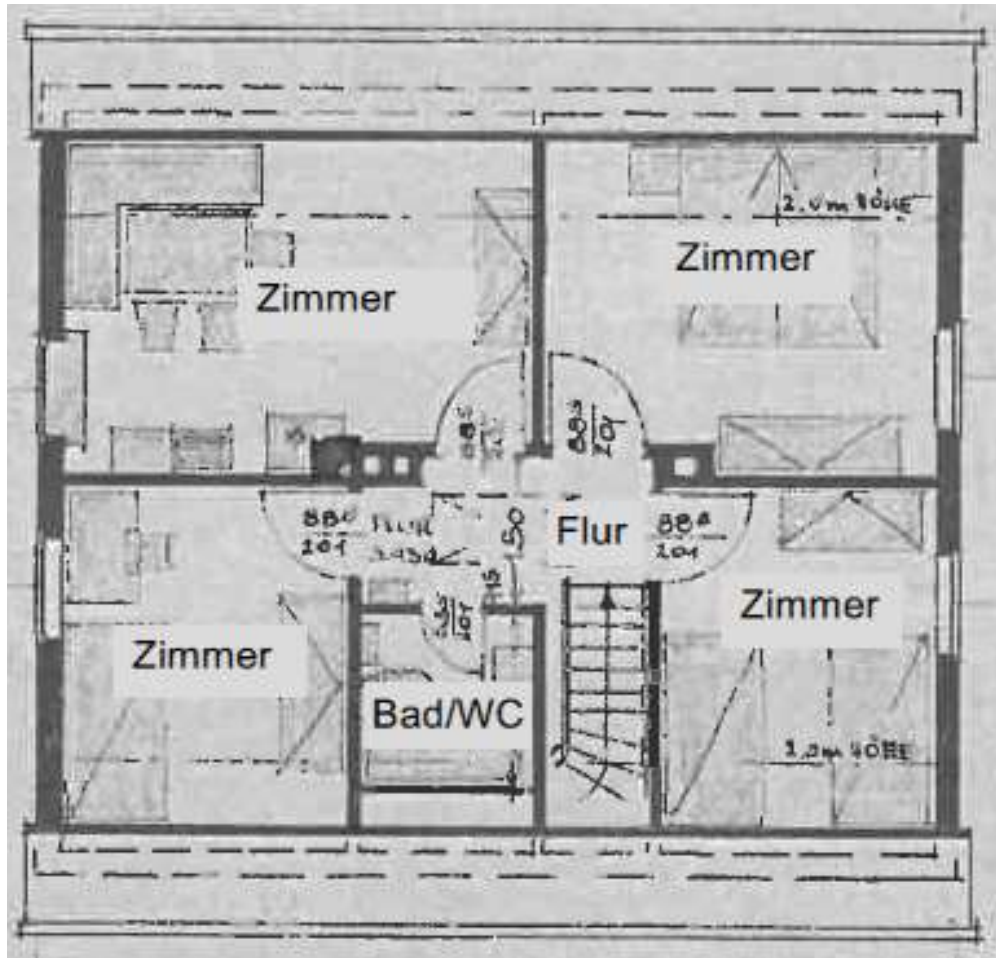
nicht maßstabsgerechte Zeichnung

Anlage 6: Grundrisszeichnung Erdgeschoss



nicht maßstabsgerechte Zeichnung

Anlage 7: Grundrisszeichnung Dachgeschoss



nicht maßstabsgerechte Zeichnung



Anlage 8: Grundbuchauszug Abteilung II

Amtsgericht
WolfsburgGrundbuch von
FallerslebenBlatt
3819Blatt
1
Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1 tlw.	Nur lastend auf den ehemaligen Flurstücken 351/11 und 351/15, Flur 4: Vormerkung auf Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Preussischen Fiskus dahingehend, daß dieser in dem im § 11 Abs. 1 des Kaufvertrages vom 25./28. September 1912 -III. B. 1929- angegebenen Umfange Mineralien auf den verkauften Grundstücken gewinnen darf. Eingetragen am 28. November 1913. Mithaft: Fallersleben Blatt 1000. Abteilung II Nr. 3 hat Vorrang. Hierher übertragen am 27. August 1953 und umgeschrieben am 5. Oktober 1988. <i>me</i> <i>Wester</i>
2	1 tlw.	Nur lastend auf den ehemaligen Flurstücken 351/11 und 351/15, Flur 4: Mieterbestimmungsrecht nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 19. November 1953 für den jeweiligen Eigentümer des in Wolfsburg Band I Blatt 20 verzeichneten Grundbesitzes. Abteilung II Nr. 3 hat Vorrang. Eingetragen am 5. Februar 1954 und umgeschrieben am 5. Oktober 1988. <i>me</i> <i>Wester</i>
3	1	Dieses Grundstück ist Reichsheimstätte. Ausgeberin ist die Niedersächsische Heimstätte Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Hannover. Der Betrag des Entgelts für den Boden beträgt 1.638,05 DM -eintausendsechshundertachtunddreißig 05/100 Deutsche Mark-. Die Rechte Abteilung II Nr. 1 und 2 sowie Abteilung III Nr. 1 haben Nachrang. Eingetragen am 28. Juni 1958 und umgeschrieben am 5. Oktober 1988. <i>me</i> <i>Wester</i>
4	1	Veräußerungsverbot für das Land Niedersachsen, vertreten durch die Staatsanwaltschaft Braunschweig. Gemäß Ersuchen der Staatsanwaltschaft Braunschweig vom 19.04.2022 (806 AR 21520/22) eingetragen am 27.04.2022. Fröhlich

Amtsgericht
WolfsburgGrundbuch von
FallerslebenBlatt
3819Blatt
2
Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (19 K 13/23). Eingetragen am 07.12.2023. Schweizer



Anlage 9: Auszug aus Baulastenverzeichnis

STADT WOLFSBURG

Beglaubigte Abschrift

Baulastenverzeichnis von: Wolfsburg, Stadtteil Fallersleben

Grundstück: Wolfsburg - Fallersleben, Westerbreite 30

Gemarkung: **Fallersleben**

Baulastenblatt Nr. 58

Seite

Flur: 4

Flurstück: **351/102**
351/27

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1.	Sie genehmigt den Eigentümern des Flurstücks 351/103 und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum die Grenzbebauung (s. Lageplan).	Eingetragen aufgrund Eintragungsverfügung vom 28.04.1976 /Bo. gez. Dittmer lt. Mitt. Des Kat.A. v. 30.03.98 Flst. 351/102 gez. Dittmer 06.4.98

Die vorstehende Abschrift der Eintragung stimmt mit der Eintragung im Baulastenblatt wörtlich überein.

Wolfsburg, den 15.08.2024
Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Nicola Wrobel



